

РЕШЕНИЕ

№ 4527

гр. София, 07.08.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 20.07.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **4285** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 38, ал.2 от Закона за държавната собственост /ЗДС/. Делото е образувано по жалба на [фирма], с ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № ДС-30-00001/05.03.2019 г. на областния управител на област С., в частта ѝ, с която се отчуждава от жалбоподателя за държавни нужди поземлен имот, с площ 385 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 14831.6531.455, част от ПИ с идентификатор 14831.6531.35, целият с обща площ 2 798 кв.м., находящи се в землището на [населено място], район П., отчуждавани за изграждане на обект „Софийски околоръстен път - в участък от км.35+300 до км. 41+400 (от пътен възел „Ц. шосе до пътен възел М.)“ и се определя парично обезщетение в размер на 11 599 лв. Заповедта се обжалва относно размера на определеното с нея обезщетение. В жалбата, във връзка с допустимостта ѝ, се излагат съображения за допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила по отношение надлежното ѝ съобщаване на засегнатото лице. Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на оспорения административен акт, в частта му относно размера на определеното парично обезщетение, тъй като същото е силно занижено и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Претендира се заповедта на областния управител, в оспорената част, да бъде изменена като за отчуждавания имот се определи по-висок размер на парично обезщетение, съобразно вариант едно от назначената по делото съдебно-оценителна експертиза (СОЕ). Жалбоподателят [фирма] в съд.з., чрез процесуалните си представители юриск. М. и

юриск. В., в представена от тях писмена защита, поддържа жалбата и претендира направените по делото разноски.

Ответникът- Областен управител на Област С., чрез юриск. Й. в с.з., излага съображения за недопустимост на жалбата, поради просрочие, алтернативно твърди нейната неоснователност, като моли същата а бъде отхвърлена, алтернативно - да приеме втори вариант на СОЕ, като от него бъде изключен последният имот поради наличието на подобрения. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна- Агенция „Пътна инфраструктура“, чрез юрк. К. в о.с.з. оспорва жалбата.

След като обсъди доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, Административен съд-София-град прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от представените по делото Нотариален акт № 169, том I, рег. № 5267, дело № 138/2014г., жалбоподателят е собственик на поземлен имот, с обща площ 2798кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 14831.6531.35, находящ се в землището на [населено място], район П., местност „Дзуката“ („Барата“). Съгласно влязъл в сила ПУП - изменение на план за улична регулация на Софийски околовръстен път (СОП), одобрен с Решение № 145/28.01.2016г. на СОС, част от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.35, с площ 385 кв.м., представляваща ПИ с идентификатор 14831.6531.455, попада в улична регулация и в обхвата на инфраструктурен обект „Софийски околовръстен път - в участък от км.35+300 до км. 41+400 (от пътен възел „Ц. шосе до пътен възел М.)“ и следва да бъде отчужден.

Обявлението за предстоящото отчуждаване, в съответствие с чл. 34а, ал. 3 от ЗДС, е публикувано в три всекидневника, както и на интернет страницата на Столична община и на определеното място в сградата на районите „В.“, „М.“ и „П.“.

Със Заповед № ДС-30-00001/05.03.2019 г. на областния управител на област С., на основание чл. 34а, ал. 3 и чл. 34, ал. 1 от ЗДС, в изпълнение на съвместна заповед № РД-02-14-125 от 08.02.2019г./ № ЗМФ-120 от 06.02.2019г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите и на основание влязъл в сила ПУП за изменение на план за улична регулация на Софийски околовръстен път, е отчужден поземлен имот, с площ 385 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 14831.6531.445, находящ се в землището на [населено място], район П.. Със същия административен акт, на жалбоподателя като собственик на отчуждавания имот, е определено обезщетение в размер на 11 599 лв.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на оценителски доклад, изготвен от лицензиран оценител [фирма], по който е прието, че равностойното парично обезщетение, отговарящо на критериите на ЗДС, за отчуждаваната част от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.35 следва да е в размер на 11 599 лв.

Съгласно заключението на вещо лице инж.А. А. по назначената по делото съдебно - оценителна експертиза /СОЕ/, действащият подробен устройствен план /ПУП/ за територията, в обхвата на която попада имотът на жалбоподателя, е одобрен с решение № 145 по Протокол № 7 от 28.01.2016 г. на СОС. С действащия ПУП част от процесния имот с площ 385 кв.м. попада в уличната регулация на околовръстен път-устройствена зона „Тти- за инженерна инфраструктура“. Преди ПУП имотът с обща площ от 2798 кв.м. е бил неурегулиран. Съгласно ОУП на [населено място], утвърден

през 2009 г. същият попада в урбанизирана територия, в зона „Смф2“ – смесена многофункционална зона предимно за околорадски райони и „Тти“ – за инженерна инфраструктура, с трайно предназначение на територията- земеделска, а ползването е отредено за нива. С оглед установените от вещото лице сделки с имоти в р-н „П.“ – земеделски земи, експертизата е изготвена в два варианта: при първия вариант са взети предвид само актовете, които кореспондират с начина на трайно ползване на имота и неговото предназначение съгласно ОУП. В този случай са използвани 5 аналога, като 2 от тях са използвани при обжалваната оценка, а останалите три са установени от вещото лице като отговарящи на изискванията на ЗДС и са приложени към експертизата. В този вариант средната цена за кв.м. земя е определена на 84.74 лв./кв.м. или за отчуждаваната част от 385 кв.м., представляваща част от ПИ 14831.6531.35, стойността на определеното равностойно парично обезщетение възлиза на 32 628,75 лева. При вариант 2 е взет предвид и актът за покупко-продажба на земеделски имоти – ниви и ливади, попадащи извън урбанизираните зони по ОУП, използван от лицензиария оценител. В този случай цената за кв.м. земя в земеделската територия на [населено място], район „П.“ е определена на 70.66 лева, а за 385 кв.м., представляващи част от ПИ 14831.6531.35, стойността на равностойното парично обезщетение възлиза на 27 207,95 лева.

При изготвяне на експертизата са анализирани и сделките, обективирани в НА № 149, том 51/26.04.2017 г., НА № 163, том 12/13.02.2017 г. и постановление за възлагане на недвижим имот, вписано с акт № 169, том 125/25.08.2017 г. След анализ на трите сделки, вещото лице е стигнало до заключение, че и трите са подходящи при определяне на пазарния аналог на процесния имот. Пояснява, че имотът по постановлението за възлагане представлява земеделска земя- нива, като конкретизира, че към датата на сделката и към датата на възлагане на оценката от А. в този имот не е имало никакви подобрения и приращения.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

По отношение наведените от ответника доводи за недопустимост на жалбата поради неспазване на законоустановения срок за обжалване на административния акт, съдът намира същите за неоснователни. Връчването на заповедта за отчуждаване на недвижим имот е уредено в чл. 34в, ал. 2 от ЗДС, съгласно който, заповедта на областния управител по чл. 34а, ал. 2 се съобщава на заинтересованите лица по реда на чл. 61, ал. 1 и 2 от АПК. Действащата към процесния момент редакция на разпоредбата, предвижда, че съобщаването на акта може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието му или чрез отправяне на писмено съобщение, включително чрез електронна поща или факс, ако страната е посочила такива. Уреденото в чл. 61, ал. 3 от АПК обявяване на административния акт на интернет страницата на съответния орган или по друг обичаен начин, включително поставянето му в съответната сграда е способ за уведомяване на обществеността и се прилага по отношение на съобщаването на заинтересованото лице само в случай, че адресът му е неизвестен или същото не е открито на посочен от него адрес. По делото се установи, че административният орган не само не е предприел никакви стъпки да уведоми надлежно [фирма] за издадената заповед, а даже е изпратил процесната заповед на предишния собственик на имота. Информацията кой е настоящ собственик на ПИ 14831.6531.35 е лесно проверяема в общодостъпните публични регистри и е било задължение на административния орган да се снабди с нея. Представената по делото

електронна кореспонденция между служител на жалбоподателя и органа е неотнормирана към случая, предвид факта, че електронният адрес е бил предоставен за кореспонденция по запитване, касаещо имота и то от лице без представителна власт по отношение на банката. За да бъде валидно съобщаването, следва електронният адрес да бъде изрично посочен като такъв за кореспонденция с административния орган от жалбоподателя, негов законен представител или пълномощник. Като не е спазил процедурата по надлежно съобщаване на административния акт на засегнатото лице, административният орган е нарушил правото на защита на жалбоподателя, лишавайки от възможността своевременно да се запознае с акта.

Предвид гореизложеното съдът счита жалбата за допустима като подадена от надлежна страна в законоустановения срок и срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е основателна по следните съображения:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗДС. С оспорената заповед областният управител на област С. е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС да издаде заповед за отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин за реализацията на инфраструктурен проект, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 34в, ал. 1 от ЗДС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имотите, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Съдът намира процесната заповед за издадена от компетентен орган в кръга на възложените му от закона правомощия. Не се установяват съществени нарушения на административно-производствените правила при издаване на процесната заповед. Информация за започващата процедура по отчуждаване е публикувана в два централни и един местен ежедневник, както и на сайта на А.. Обявление е изпратено и до кметовете на засегнатите райони – М. и П. за започналата процедура по отчуждаване.

Спорен по делото е размерът на определеното за отчуждавания имот обезщетение.

Предназначението на отчуждаваните имоти по ЗДС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот са част от въведените в чл. 32, ал. 2 от ЗДС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение. Съобразно съдържащата се в § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС легална дефиниция, "пазарни цени" са осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека – обезпечавача покупко-продажба на имот, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две

относими сделки. Като „имоти намиращи се в близост до отчуждавания“, съгласно § 1а, т. 4 от ДР на ЗДС, са квалифицирани имотите, които са разположени: в едни и същ район, в големите градове с районно деление; в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания; в едно и също землище в земеделските територии и горските територии.

Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗДС за избор на аналози. Същата се основава на 3 бр. сделки, една от които е изключена от вещото лице, тъй като съобразно уточненото местоположение на оценяваните имоти, сделките касаят имоти с различно предвиждане по ОУП. Вещото лице е използвало другите сделки като е открило още 3 аналога. Посочените в таблица – приложение №1 към заключението сделки се отнасят до имоти, които се намират в същото землище (район „П.“), разположени са в близост до отчуждаваните имоти и имат сходни характеристики, тъй като по ОУП попадат в същите или други зони със сходни устройствени показатели. Въз основа на тези данни, настоящият съдебен състав намира, че посочените от вещото лице сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждаващия се” по смисъла на § 1а, т. 2 и т. 4 от ДР на ЗДС.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗДС за избор на аналози, като обаче не е отчетена разликата в тяхното местонахождение, параметрите на отчуждавания имот и най –вече попадането на имотите в урбанизираната територия, съобразно ОУП. Според в.л. предмет на н.а. 164, том 188 от 01.12.2017 г. са пет поземлени имота - земеделска земя - ниви и ливади в обхвата на СО - район П.. Тези имоти са: ПИ 44063.6203.492, ПИ 44063.6236.212, ПИ 44063.6217.1, ПИ 44063.6235.88 и ПИ 44063.6210.179, който обаче се намират извън урбанизирана територия - в зона Ссп - земеделска зона със специфичен режим. Нито един от описаните в акта имоти не попада по общия устройствен план в урбанизирана територия, какъвто е случая с оценявания имот, който е вписан в КК и КР с начин на трайно ползване като имот „нива“. Следователно вещото лице правилно не е използвало сделката по нотариален акт № 164 от 01.12.2017г., тъй като същият има за предмет имоти, които съгласно ОУП са извън урбанизирана територия в зона Ссб или Ссп – земеделски земи, зона в която не е допустимо никакво застрояване.

Същевременно съдът счита, че имотът-предмет на постановление за възлагане от 20.07.2017г., представлява пазарен аналог, противно на възраженията, изложени от ответника. Вещото лице в заключението си уточнява, че цената по постановлението е само за земя, като липсват и са липсвали подобрения и приращения в имота. Правилно в СТЕ са използвани пазарни аналози за зона СМф2 и сходни- в урбанизирана територия, а не аналози за земеделски земи без право на застрояване по устройствена зона на ОУП. Следователно доколкото не се установи в имота да са извършвани подобрения, изцяло следва да бъде кредитирано заключението от съдебно-оценителната експертиза относно размерът на равностойното парично обезщетение. Въз основа на използваните от вещото лице сделки средната стойност на един кв.м. възлиза на 84,74 лева, а размерът на обезщетението за отчуждените 385 кв.м. от ПИ 14831.6531.35 е 32 628,75 лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите

основания, представляващи материално- правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК, т.е. жалбата срещу процесната заповед относно размера на определеното обезщетение за отчуждаване е основателна. Това налага изменение на заповед № ДС-30-00001/05.03.2019 г. на областния управител на област С., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаващата се част с площ от 375 кв.м., от поземлен имот, с обща площ 2798 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 14831.6531.35, находящ се в землището на [населено място], район П., местност „Дзуката“ („Барата“), чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза. Съдът кредитира изцяло заключението по вариант 1, предвид, че вариант 2 като цяло несъответства на критериите по § 1а, т. 2 и т. 4 от ДР на ЗДС, доколкото се касае за имоти в обхвата на ОУП (вариант 1) и имоти непопадащи в обхвата на ОУП (вариант 2).

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноски в съдебното производство, както следва: 20 лв.- държавна такса, 450 лв.- депозит за вещо лице и 150 лв. юрисконсултско възнаграждение, съобразно чл. 24 от Наредба за заплащането на правна помощ.

Като взе предвид, че по делото е събрана държавна такса в размер на 20лв., вместо дължимата такава от 50лв. съгласно т.2б, б.“б“ от Тарифа №1 за таксите, събирани от съдилищата, жалбоподателят, ще следва да бъде задължен да внесе допълнително 30лв.

Водим от горното, Административен съд София град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № ДС-30-00001/05.03.2019г. на Областния управител на област С., в частта, с която е определен размера на дължащото се на [фирма], обезщетение за отчуждаването на поземлен имот, с площ 385 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 14831.6531.455, част от ПИ с идентификатор 14831.6531.35, целият с обща площ 2 798 кв.м., находящи се в землището на [населено място], район П., за изграждането на обект „Софийски околоръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/, като

УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение от 11 599лв. на 32 628,76 лв. (тридесет и две хиляди шестстотин двадесет и осем лева и 76 стотинки).

ОСЪЖДА Областна администрация на област С. да заплати на [фирма], с ЕИК[ЕИК], съдебни разноски в размер на 670 (шестстотин и седемдесет лева).

ОСЪЖДА [фирма], с ЕИК[ЕИК], да заплати по сметка на Административен съд София-град държавна такса в размер на 30лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

