

РЕШЕНИЕ

№ 5037

гр. София, 17.07.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 10.07.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **4462** по описа за **2019** 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 В. Е. Т. и Н. Т. Т. чрез адв. В. против заповед № ДС-30-000001/05.03.2019 г. на областния управител на област С., в частта, с която се отчуждава за държавни нужди площ от 973 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.53, находящ се в [населено място], в.з. „Лозето“ (нива с площ от 3 999 кв.м.), Столична община, район „П.“ за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/ и се определя парично обезщетение в общ размер 29313 лв. Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради допуснатото нарушение на процесуалните правила и противоречие с материалните норми. Сочи се нарушение на срока по чл. 34в, ал. 1 от ЗДС и несъобразяване на оценката с релевантния период от една година назад от датата на възлагането й. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е занижен и не съответства на реалната пазарна цена на недвижимия имот. Подробни съображения излага и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на заповедта на областния управител, алтернативно - отмяна в частта за определяне и присъждане на равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част и присъждане на сторените в съдебното производство разноски.

Ответникът - Областният управител на област С., чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли да не се кредитират

заклученията от допуснатата по делото съдебно-оценителна експертиза относно размера на дължимото се обезщетение. В депозираните по делото писмени бележки се възразява и срещу изготвения трети вариант на заключението по съображения за допусната грешка в изчисленията и заинтересованост на страната по сделката, доколкото имотът е предмет на отчуждаване с оспорената заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Агенция „Пътна инфраструктура“ - конституирана на основание чл. 38, ал. 5 от ЗДС в качеството ѝ на инвеститор на обекта, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, че дължимото се парично обезщетение е определено по правилата, установени в ЗДС. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: С решение № 145 по протокол № 7 от 28.01.2016 г. на Столичния общински съвет е одобрен подробен устройствен план-изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали.

Административното производство по отчуждаване е образувано по искане на Агенция „Пътна инфраструктура“. На основание чл. 34а, ал. 2 във връзка с чл. 34, ал. 4 от ЗДС е издадена съвместна заповед на МРРБ и МФ № РД02-14-125/08.02.2019 г. за одобряване на отчуждаването на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/.

С възлагателно писмо изх. № 53-00-10612/21.12.2017 г. на областния управител на област С. на [фирма]-гр. П. е възложено изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Пазарната стойност по експертната оценка е изчислена по метода на Сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания /чл. 32, ал. 2 и сл. във връзка с § 1а от ДР на ЗДС/. Отчетените основни критерии по ЗДС за избор на аналози при определяне на дължимото се обезщетение за отчуждаването на площ от 973 кв.м. от имот с идентификатор 14831.6531.53 са следните: оценяваният имот попада във в.з. „Лозето“, същият представлява неурегулиран поземлен имот /нива/. За изготвяне на Експертната оценка са използвани четири сделки с недвижими имоти, които са приети за отговарящи на изискванията на ЗДС за устройствена и ценова зона. Въз основа на тези аналози, размерът на обезщетението за отчуждените 973 кв.м. е определен на 29313 лева.

С оспорената заповед областният управител на област С., е отчуждил площ от 973 дка. от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.53, находящ се в [населено място], в.з. „Лозето“, представляващ неурегулиран поземлен имот /нива/ с обща площ от 3999 дка., Столична община, район „П.“ за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/ и е определил парично обезщетение в размер на 29313 лв.

Правото на собственост на оспорваният върху процесния имот, част от който е предмет на отчуждителното производство, се установява с приетия по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот № 111 т. III, рег. № 7300, дело № 374

от 2004 г. и скица извадка от КККР. В тези писмени доказателства имотът е идентифициран като нива, находяща се в землището на [населено място], съставляваща имот № 009053 с площ 4000 кв. м., Пета Категория, м. „Дзуката (Барата)“ по плана за земеразделяне на [населено място].

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието като неоспорено от страните заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното: Към датата на възлагане на оценката - 21.12.2018 г. оценяваният имот с идентификатор 14831.6531.53 е неурегулиран, находящ се извън строителните граници на населеното място – [населено място]. При определяне на размера на пазарната стойност на отчуждаваната част от имота вещото лице е отчело, че по ОУП имота попада в зона С. 2 „Смесена многофункционална зона 2“ с устройствени показатели Пл.застр. – 40%, кинт-1,2 мин. Оз – 40%. Вещото лице е приело, че четири от използваните в Експертния доклад сделки не могат да служат като пазарни аналози, тъй като не се намират в близост до отчуждавания и не съответстват по показатели. Въз основа на тези уточнения и като е използвало един от пазарните аналози, използвани при изготвяне на Експертното заключение и сделката по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 174/27.12.2017 г. вещото лице е определило стойността на един кв.м. на 70.03 лева, а размерът на обезщетението за отчуждаваната площ от 973 кв.м. на 65057.87 лева.

По делото е изслушано и заключение от допълнителна съдебно – оценителна експертиза, при която вещото лице е включило в размера на дължимото се обезщетение и цената на сделката, обективизирана в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 176, том II, рег. № 2815, дело № 275/2017 г. и отнасяща се до имот с идентификатор 04234.6924.29, находящ се в землището на [населено място], с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване:ниско застрояване (до 10 м.). Въз основа на това вещото лице е определило стойността на един кв.м. на 91.08 лева, а размерът на обезщетението за отчуждаваната площ от 973 кв.м. на 88620.84 лева. Вещото лице изрично е отбелязало, че този имот не може да служи за сравнение, тъй като в релевантния период 21.12.2016 г. до 21.12.2017 г. имот с идентификатор 04234.6924.29 с площ от 3702 кв. м. е урегулиран и попада в селищна територия, както следва: 1499 кв.м. – северната част от имота, попада в строителните граници на[жк], а 2203 кв.м., съставляващи южната част от имота (залесана), попада във в.з. „Зли камък“ и в цената на имота е включена и стойността на гората.

В проведеното на 10.07.2019 г. съдебно заседание от пълномощника на оспорващите е депозирано и прието от съда Постановление за възлагане на недвижим имот от 10.07.2017 г. Същото се отнася до недвижим имот с идентификатор 14831.6531.16 по КК и КР на [населено място], находящ се в [населено място], м. Дзуката/Барата с площ от 3959 кв. м., трайно предназначение на земята – земеделска и начин на трайно ползване-нива. Въз основа на това писмено доказателство вещото лице е изготвило трети вариант на заключението от съдебно - оценителната експертиза, като е приело, че недвижимия имот – предмет на постановлението съставлява пазарен аналог по смисъла на ЗДС, поради близкото му местоположение с оценявания имот и сходните им /еднакви/ характеристики. Като е използвало двете сделки, послужили за изготвяне на основното заключение и сделката – предмет на постановлението за възлагане на

недвижим имот вещото лице е определило, че средната стойност на един кв.м. възлиза на 141.14 лева, а размерът на обезщетението за отчуждаваната площ от 973 кв.м. от недвижим имот с идентификатор 14831.6531.53 е в размер на 137 329.22 лева.

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

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 38, ал. 2 от ЗДС

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗДС. С оспорената заповед областния управител на област С. е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот за задоволява 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 имота, размерът на обезщетението и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите. По отношение на изискването в заповедта да бъде посочена и търговската банка, по която следва да се преведе определеното парично обезщетение, в т. 4 от разпоредителната част изрично е посочено, че „определеното равностойно парично обезщетение ще бъде преведено по посочена от правоимащите лице сметка, след влизане в сила на заповедта по отношение на всеки конкретен имот.“ Този начин на изписване в случая е резонен с оглед факта, че предмет на отчуждаване са определени имоти, индивидуализирани в приложението към заповедта, а не един имот. С оглед на това настоящият съдебен състав намира, че възражението на оспорващите за непълнота на съдържанието на оспорения акт е неоснователно.

По отношение възражението за неспазен срок по чл. 34в, ал. 1 от ЗДС следва да се отбележи факта, че визирият в закона срок е инструктивен, поради което и неспазването му не води до отпадане на правомощието на административния орган да издаде акт за отчуждаване.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания имот.

Законодателно въведените в чл. 32, ал. 2 от ЗДС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за 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. 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 – обезпечаваща 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, като обаче не е отчетена разликата в тяхното местонахождение и с параметрите на отчуждавания имот Същата се основава на четири сделки, три от които са изключени от вещото лице, тъй като съобразно уточненото местоположение на оценявания имот сделките се отнасят до имоти, които не се намират в близост до отчуждавания. Четвъртата сделка е използвана от вещото лице, като към нея е прибавен и още един аналог, а именно: сделката по нотариален акт № 174/27.10.2017 г. Тази сделка се отнася до покупко-продажба на поземлен имот 14831.6106.457, който се намира в същото землище, разположен е в близост до отчуждавания и има сходни характеристики, тъй като по ОУП имота попада в зона Жм1 с по-ниски устройствени показатели за пл. -20%, кинт-0.6, мин. оз. – 70 %. Въз основа на тези данни, настоящият съдебен състав намира, че тази сделка съответства на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1а, т. 2 и т. 4 от ДР на ЗДС. Използваната от вещото лице сделка, обективизирана в Постановление за възлагане на недвижим имот от 10.07.2017 г., доколкото се отнася до недвижим имот с идентификатор 14831.6531.16 по КК и КР на [населено място], находящ се в [населено място], м. Дзуката/Барата с площ от 3959 кв. м., трайно предназначение на земята – земеделска и начин на трайно ползване-нива също съответства на критериите установени в ЗДС за пазарен аналог. С оглед на това, изцяло следва да бъде кредитиран третия вариант на заключението от съдебно-оценителната експертиза, депозиран в проведеното на 10.07.2017 г. съдебно заседание в частта му, с която са определени сделките съставляващи пазарни аналози по смисъла на ЗДС.

Настоящият съдебен състав не кредитира заключението от допълнителната съдебно-оценителна експертиза, при която размерът на паричното обезщетение е определен и въз основа на сделката, обективизирана в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 176, том II, рег. № 2815, дело № 275/2017 г. и отнасяща се до имот с идентификатор 04234.6924.29, находящ се в землището на [населено място], с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). Намира, че имотът предмет на визираната сделка не е със сходни характеристики с оценявания имот. И това е така, тъй като оценявания имот е неурегулиран и представлява „нива“, докато имотът предмет на тази сделка в едната си част (северната част с площ от 1499 кв.м.) попада в строителните граници на[жк], а останалата част (южната с площ от 2203 кв.м.) е залесена, като в цената на сделката е включената и цената на гората.

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. Това налага изменение на заповед № ДС-30-000001/05.03.2019 г. на областния управител на област С. в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаващата се част с площ от 973 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.53, находящ се в [населено място], чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване с цените на сделките използвани в третия вариант на заключението от съдебно-оценителната експертиза, депозирано в проведеното на 10.07.2019 г. съдебно заседание. При изготвяне на това заключение обаче, от страна на вещото лице е допусната грешка в изчислението на стойността на един кв.м., като средно аритметична стойност от общата цена на сделките спрямо общата площ на имотите предмет на тези сделки. При общ размер на цената на трите използвани сделки – 557 900 лева и обща площ на имотите предмет на тези сделки 4888 кв.м, вещото лице е изчислило, че цената на един кв.м. възлиза на 141.14 лева. При изчисляване на цената на един кв. м. по формулата: обща цена на сделките разделена на общата площ на имотите на тези сделки (557 900 лева : 4888 кв.м.) сумата която се получава е 114.14 лева за един кв.м., а не както вещото лице е изчислило -141.14 лева. Въз основа на тази цена за един кв.м. дължимото обезщетение за отчуждаваната част от имот с идентификатор 14831.6531.53 с площ от 973 кв. е в размер на 111 058.22 лева, а не както вещото лице го е определило 137 329.22 лева.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноски в съдебното производство, който в случая са както следва: 20 лева държавна такса, 400 лева - депозит за изготвяне на допуснатата по делото основна съдебно-оценителна експертиза и 100 лева- депозит за допуснатата допълнителна съдебно оценителна експертиза. С оглед своевременно направеното възражение за прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 от ГПК от процесуалния представител на ответника, при определяне на размера на адвокатското възнаграждение следва да бъдат съобразени, както фактическата и правна сложност на делото, така и минимално определения размер съобразно чл. 36 от Закона за адвокатурата. Размерът на минималното адвокатско възнаграждение по административни дела с материален интерес, каквото е настоящото, е установен в чл. 8, ал. 1 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Съобразно т. 5 от същата норма при материален интерес от 100 000 до 1 000 000 минималния размер на

адвокатското възнаграждение е 3530 лева плюс 1% за горницата над 100 000 лева. Видно от приложения по делото договор за правна защита и съдействие уговореното адвокатско възнаграждение в размер на 2 000 лева е платено в брой. Като се има предвид, че процесуалното представителство и съдействие е осъществено по отношение на две лица, настоящият съдебен състав намира, че размерът на претендираното адвокатско възнаграждение по приложения към делото договор за правна защита и съдействие не е прекомерен и не следва да бъде намаляван. С оглед на това общия размер на разносните, които следва да бъдат възложени на ответника е 2 520 лева.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 38, ал.2 от ЗДС, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалбата на В. Е. Т. и Н. Т. Т. заповед № ДС-30-000001/05.03.2019 г. на Областния управител на област С., **в частта**, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на площ от 973 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 14831.6531.53, находящ се в [населено място] (нива с площ от 3 999 дка.), Столична община, 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 29313 (двадесет и девет хиляди триста и тринадесет) лева на 111 058.22 лева (сто и единадесет хиляди и петдесет и осем лева и 22 ст.).

ОСЪЖДА Областния управител на област С. да заплати на В. Е. Т. и Н. Т. Т. разноски по делото в размер на 2520 лева (две хиляди петстотин и двадесет лева).

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: