

РЕШЕНИЕ

№ 4707

гр. София, 12.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 16.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7439** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е чл. 244, ал. 2 във връзка с чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 38, ал. 2 от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е въз основа на решение № 8852/26.07.2021 г., постановено по адм. дело № 12422/2020 г. по описа на Върховния административен съд, с което на основание чл. 239, т. 6 от АПК е отменено влязлото в сила решение № 4984/05.04.2012 г., постановено по адм. дело № 12888/2011 г. по описа на Върховния административен съд и делото е върнато за ново разглеждане от състав на Административен съд София - град.

Първоначалното производство по адм. дело № № 12888/2011 г. по описа на Върховния административен съд е образувано по жалбата на Н. Г. К. против решение № 688/15.09.2011 г. на Министерския съвет на Република България за отчуждаване на имоти и части от имоти - частна собственост, за държавна нужда, за изграждане на обект „Автомагистрала Х. - Софийски околоръстен път - Пътен възел „Я.“, участък от км. 0+000 до км. 8+460“, в землището на [населено място], район К., Столична община (обн. ДВ бр. 73/20.09.2011 г.). Предмет на оспорване е определеният размер на равностойното парично обезщетение за отчуждени поземлени имоти, собственост на Н. К., находящи се в землището на [населено място], район „К.“, както следва: имот пл. № 000036 (поземлен имот с идентификатор 22304.7913.11 по КККР), в местността „П.“, с площ от 19.187 дка; поземлен имот с площ от 0,590 дка. в местността „Б. воденица“, съставляващ имот пл. № 000254, целият с площ от 3 098 дк. (поземлен

имот с идентификатор 22304.7979.254 по КККР) и поземлен имот с площ от 1.546 дка в местността „Б. воденица“, съставляващ имот пл. № 000253 (поземлен имот с идентификатор 22304.7979.253 по КККР). Изложени са доводи за незаконосъобразност на оспореното решение, в частта му, с която е определен размера на дължимото се парично обезщетение. Изрично се посочва, че определеният размер на паричното обезщетение е твърде занижен и не съответства на реалното състояние на пазара на земя към момента на отчуждаване, поради което е направено искане за увеличаване на неговия размер от 1 573 (хиляда петстотин седемдесет и три) лева на 1 534 960 (един милион петстотин тридесет и четири хиляди деветстотин и шестдесет) лева - за имот пл. № 000036, от 48 (четиридесет и осем) лева на 47 200 (четиридесет и седем хиляди и двеста) лева - за имот пл. № 000254 и от 127 (сто двадесет и седем) лева на 123 680 (сто двадесет и три хиляди шестстотин и осемдесет) лева - за имот пл. № 000253. В съдебно заседание жалбата се поддържа от пълномощниците на оспорващия адв. Х. и адв. С.. Намират, че следва да бъде кредитирано последното заключение от съдебно-оценителната експертиза в четвъртия ѝ вариант, доколкото то отговаря на всички изисквания на Закона за държавната собственост. Правят искане за присъждане на законна лихва от момента на постановяване на решението на Министерския съвет до окончателното изплащане на обезщетението, тъй като именно от този момент оспорващият е бил лишен от владението на имотите. Подробни съображения в тази насока излагат и в депозираните по делото писмени бележки. Претендират отмяна на оспореното решение в частта му относно размера на дължимото се равностойно парично обезщетение и присъждане на разноски съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК. Ответникът Министерския съвет, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Намира за приложими при определяне на размера на дължимото се парично обезщетение единствено варианти 1 и 2 от заключението от последната съдебно-оценителна експертиза. Изтъква, че при тях паричното обезщетение е определено в размер чиято стойност се доближава до размера на договорените обезщетения при сключените спогодби с останалите собственици на отчуждени имоти в този район. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Заинтересованите страни Министъра на регионалното развитие и благоустройството, Министъра на финансите и Агенция „Пътна инфраструктура“ - конституирана на основание чл. 38, ал. 5 от ЗДС в качеството ѝ на инвеститор на обекта не изразяват становище по жалбата.

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: Със заповед № РД-02-14-1777/30.08.2011 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството е одобрен парцеларен план за обект "Автомагистрала Х. - Софийски околовръстен път - Пътен възел „Я.“, участък от км. 0+000 до км. 8 + 460 – поземлен фонд на територията на землищата на селата Връждебна, Ч., Д. Б., Горни Б., Б. и Я., район „К.“, Столична община“.

Административното производство по отчуждаване е образувано по искане на Агенция „Пътна инфраструктура“, обективизирано в писмо № 04-19-144/01.09.2011 г., за допълнително отчуждаване на имоти и части от имоти - частна собственост, за държавни нужди, за изграждане на обект " Автомагистрала Х. - Софийски

околовръстен път - Пътен възел „Я.“, участък от км. 0+000 до км. 8 +460“, в землището на [населено място], район „К.“, Столична община. Искането е обосновано с това, че отчуждаването на имоти и части от имоти, засегнати от строителството на обекта, е извършено с решение № 777/30.11.2007 г. на Министерския съвет на Република България, но визираните не са сред тях. Предмет на това искане са четири имота, находящи се в землището на [населено място], район „Кремиковици“. Три от имотите, както следва: имот пл.№ 000036, имот пл. №000253 и имот пл.№ 000254, не фигурират в приложението към т. 1 от решение № 777/30.11.2007 г. на Министерския съвет, тъй като към момента на постановяването му са със статут на държавна собственост, а в последствие, по реда на Закона за възстановяване на собствеността на земеделски имоти е възстановена собствеността върху тях и към момента същите са собственост на Н. Г. К.. По отношение на четвъртия имот пл. № 730, собственост на П. Й. Ф. е постановено решение от 9.06.2009 г. по адм.дело №3289/2009 г. по описа на Върховния административен съд, с което е отменено решение № 777/30.11. 2007 г. на Министерския съвет в частта за отчуждената част от имота.

Въз основа на искането на Агенция „Пътна инфраструктура“, в Министерския съвет е внесен доклад от министъра на регионалното развитие и благоустройство за допълнително отчуждаване на имоти и части от имоти - частна собственост, за държавна нужда, за изграждане на обект " Автомагистрала Х. - Софийски околовръстен път - пътен възел „Я.“, участък от км. 0+000 до км. 8+ 460", в землището на [населено място], район „К.“, Столична община.

С възлагателно писмо писмо № 53-00-7048 от 28.07.2011 г. на Агенция "Пътна инфраструктура" е възложено изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Размерът на дължимото се парично обезщетение е изчислен съобразно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски имоти. При изготвяне на Експертната оценка е отбелязано, че за имотите не са открити подходящи сделки, тъй като Агенцията по вписванията може да предостави данни за вписани сделки с недвижими имоти само поопеделена имотна партида или ЕГН. Въз основа на това Експертното заключение от определило размера на дължимото се обезщетение за отчуждаваните недвижими имоти както следва: за поземлен имот с площ от 19.187 дка. в м."П.", съставляващ имот пл. № 000036, некатегоризирана земя- 1573 лв.; поземлен имот с площ от 0,590 дка. в м. "Б. воденица", съставляващ имот пл.№000254, целият с площ от 3,098 дка., некатегоризирана земя - 48 лв. и поземлен имот с площ от 1,546 дка. в м. "Б. воденица", съставляващ имот пл.№ 000253, некатегоризирана земя - 127 лева.

С решение № 688/15.09.2011 г. на Министерския съвет, на основание чл. 34а, ал. 1 от ЗДС във връзка с чл. 34б и § 1 от ДР на ЗДС е наредено отчуждаването на имоти и части от имоти - частна собственост, за държавна нужда, за изграждане на обект "Автомагистрала Х. - Софийски околовръстен път - Пътен възел „Я.“, участък от км. 0+000 до км. 8 + 460", съгласно парцеларен план, одобрен със заповед № РД-02.14.1777/30.08.2011 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, собственост на Н. Г. К., находящи се в землището на [населено място], район „К.“, както следва:

б. а) имот пл. № 000036 (поземлен имот с идентификатор 22304.7913.11 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК), в м „П.“, с площ от 19.187 дка с трайно предназначение на територията: земеделска, НТП - мочурище;

б. б) поземлен имот с площ от 0,590 дка. в м. „Б. воденица“, съставляващ имот пл. № 000254, целият с площ от 3.098 дка. (поземлен имот с идентификатор 22304.7979.254 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК), с трайно предназначение на територията: земеделска, НТП – друг вид земеделска земя;

б. в) поземлен имот с площ от 1.546 дка. в м. „Б. воденица“, съставляващ имот пл. № 000253 (поземлен имот с идентификатор 22304.7979.253 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК), с трайно предназначение на територията: земеделска, НТП - друг вид земеделска земя.

Размерът на определеното парично обезщетение е както следва: за имот пл. № 000036 - 1573 лв.; за имот пл. № 000254 - 48 лв. и за имот пл. № 000253 - 127 лв.

Правото на собственост на оспорваният върху имотите, които са предмет на отчуждителното производство, се установява от приетите по делото констативен нотариален акт за собственост на незастроен поземлен имот №129, том I рег. № 3351, дело №113/30.12.2010 г., нотариален акт за собственост на недвижим имот № 130, том V, рег. № 9657, дело № 852 от 10.11.2010 г. и нотариален акт за собственост на недвижим имот № 131, том V, рег. № 9658, дело № 853 от 10.11.2010 г.

Решение № 688/15.09.2011 г. на Министерския съвет е оспорено от Н. К.. Образувано е адм. д. № 12888/2011 г. по описа на Върховния административен съд. По делото е постановено решение № 4984/05.04.2012 г., с което обжалваното решение е изменено в частта по т. 1 относно размера на определеното парично обезщетение, като същият е увеличен както следва: за имот пл. №000036 от 1573 лв. на 4538 лв.; за имот пл. №000254 от 48 лв. на 69 лв. и за имот пл. №000253 от 127 лв. на 172 лв. Решението е мотивирано с прилагането на правилата на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

С решение на Европейския съд по правата на човека, постановено по дело „К. и други срещу България“, станало окончателно на 14.08.2020 г., по отношение на Н. Г. К. е установено нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 към Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи. В т. 91 от решението е прието, че прилагането на правилата, предвидено в Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи не е довело до присъждане на обезщетение, което е разумно свързано със стойността на земята, каквото е изискването на чл. 1 от Протокол № 1. В т. 92 от решението е констатирано, че отчуждаването е наложило на жалбоподателите несъразмерно и прекомерно бреме, което нарушава справедливия баланс между защитата на собствеността и изискванията от общ интерес, който следва да бъде установен. С решението на ЕСПЧ не е разгледана претенцията на Н. К. за присъждане на парично обезщетение за стойността на неговите имоти, тъй като ЕСПЧ е приел, че поради недостатъците при националната оценка на обезщетението, това е невъзможно. В т. 105 от решението е посочено, че отмяната на националното съдебно решение по реда на чл. 239, т. 6 от АПК и възобновяване на производството по жалбата срещу определеното от административния орган обезщетение, бе съставлявало подходящо средство за поправяне на нарушението.

С решение № 8852/26.07.2021 г., постановено по адм. д. № 12422/2020 г. по описа на Върховния административен съд, на основание чл. 239, т. 6 от АПК е отменено влязлото в сила решение на Върховния административен съд №4984/05.04.2012 г., постановено по адм. д. № 12888/2011 г. и делото е върнато за ново разглеждане от състав на Административен съд София - град.

В настоящото съдебно производство, с оглед изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, изготвено от вещото лице Ч., от което се установят следните релевантни факти и обстоятелства: поземлен имот № 000036, (поземлен имот с идентификатор 22304.7913.11 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК) е с площ 19.187 кв.м., м. „П.“ с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: мочурище. По ОУП от 12.09.2009 г. имотът попада в зона Зп (зона за градски паркове и градини) с устройствени показатели: Пл-1, К.-0.6 и Оз-мин. 85%. Допустими са отклонения от устройствените показатели 5%;

поземлен имот с площ от 0,590 дка. пл. № 000254 (поземлен имот с идентификатор 22304.7979.254 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК), целият с площ 3098 кв.м., м. „Б. воденица“ с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: друг вид земеделска земя. По ОУП имотът попада в зона Трк (Терени на реки и други открити водни площи (без устройствени показатели);

поземлен имот с пл. № 000253 (поземлен имот с идентификатор 22304.7979.253 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК), с площ 1546 кв.м., м. „Б. воденица“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: друг вид земеделска земя. По ОУП имотът попада в зона Трк (терени на реки и други открити водни площи (без устройствени показатели).

Съобразно поставените задачи вещото лице е изготвило два варианта на оценка: първият вариант е въз основа на стойността на сделки, използвани в решения на Върховния административен съд в землищата на [населено място], [населено място] и [населено място], район „К.“, който са приложени по делото. Нито една от тези сделки, според вещото лице не може да бъде използвана като пазарен аналог. Вторият вариант на оценка е въз основа на нотариални актове за извършени сделки, вписани в Службата по вписвания, приложени по делото. От тези сделки, според вещото лице, само една сделка може да бъде използвана като пазарен аналог и това е сделката обективирана в нотариален акт №198/19.08.2010 г. за имот пл. № 289030 в землището на [населено място] с площ 0.217 дка и цена 225 326,04 лв.

По делото е прието и заключение от допълнителна съдебно - оценителна експертиза, изготвено от вещото лице Ч., от което е видно, че към момента е налице застрояване през отчуждената част от имот 000036 с НТП-мочурище. Това застрояване е магистрала „Х.“. Според вещото лице, средната пазарна стойност по съдебните решения на Върховния административен съд от 2008 г., приложени по делото, е 115.72 лв. на кв.м.; средната пазарна стойност по приложените по делото с молба от 06.01.2022 г. нотариални актове е 153.46 лв. на кв.м.; средната пазарна стойност по решения на Върховния административен съд от 2008 г., постановени въз основа на нотариални актове от 2007 г. е 144, 62 лв.; средното парично обезщетение, определено като средноаритметична стойност по приложените с писмо от 11.01.2012 г. осем нотариални акта, използвани в предходното производство пред Върховния

административен съд е 80.92 лв. Средно претеглената цена въз основа на стойността на сделките по решенията на Върховния административен съд, на нотариалните актове от 2007 г., на нотариалните актове от 2011 г. по решения на Върховния административен съд и на нотариалните актове, представени с молба от 06.01.2022 г. е 123.67 лв. на кв.м. Въз основа на това размерът на обезщетението е определен както следва: за имот 000036 с площ 19.187 дка. (площ на отчуждаване 19.187 дка.) - 2 148 944 лв.; за имот 000254 с площ 3.098 дка. (площ на отчуждаване 0.590 дка.) - 66 080 лв.; за имот 000253 с площ 1.546 дка. (площ на отчуждаване 1.546 дка.) - 173 152 лв. В отговор на процесуалния представител на ответника вещото лице е посочило, че от представените общо 6 469 бр. сделки със земеделски земи за периода от 28.10.2010 г. до 28.10.2011 г. от тях незастроени са 118 бр. имоти, но не се откриват ниви и мочурища, които да отговарят на изискванията на § 1а, т. 2 и т. 4 от ДР на ЗДС. В обобщение на констатациите вещото лице е посочило, че пазарната стойност на обезщетението е определена след анализ на избраните пазарни аналози, които имат следните характеристики: неурегулирани, незастроени, по НТП и по фактическо ползване представляват земеделски земи, предназначени за земеделско ползване. Устройствените показатели на зона „Зп“, „Трк“, „Ссб“ са относими към тези на зона „Тзв“ и „Зп“. В допълнение към съдебно-оценителната експертиза вещото лице е посочило, че в землището на [населено място] са извършени четири сделки за покупко-продажба в процесния период 28.07.2010 г. - 28.07.2011 г. с незастроени имоти (ниви). В землището на [населено място] има само една сделка. Размерът на паричното обезщетение от стойността на тези сделки за отчуждаваните имоти е както следва: 000 036 с площ 19.187 дка. е 2 091 383 лв.; 000 254 с площ на отчуждаване 0.590 дка. е 64 310 лв. и имот 000253 с площ 1.546 дка. е 168 514 лв.

По делото е прието и заключение от съдебно – оценителна експертиза, изготвено от вещото лице Х., при което размерът на паричното обезщетение е определен в три варианта: първият вариант е изготвен на базата на четири сделки извършени в периода 09.08.2010 г. - 22.11.2022 г. Осреднената цена е 21.48 лв. на кв.м. Вторият вариант е изготвен на базата на шест сделки извършени в периода 09.08.2011 г. - 22.11.2022 г. Средната цена е 18.38 лв. на кв.м. Третият вариант е изготвен въз основа на седем сделки извършени в периода 09.08.2011 г. - 22.11.2022 г. Средната цена е 47.95 лв. Това заключение не следва да бъде ценено, доколкото вещото лице е използвало при изготвянето му сделки, които са извън релевантния период от една година 28.07.2011 г. -28.07.2010 г.

Последното прието по делото заключение от съдебно-оценителна

експертиза е изготвено от вещото лице Р. К.. Съобразно възложените му задачи вещото лице е изготвило заключение в няколко варианта, при които е използвало сделки, сключени в периода 28.07.2010 г. - 28.07.2011 г., както следва:

1. Договорна ипотека с нотариален акт №70/22.11.2010 г. за закупуване на недвижим имот, обезпечен с УПИ ХХІХ, отреден за производствени, складови, обслужващи сгради и съоръжения, находящ се в м. „Завод К. ЗСК“, район „К.“. Според вещото лице имотът не е със сходни характеристики с отчуждавания, тъй като е урегулиран, попада в урбанизирана територия по ОУП, зона Пп с плътност на застрояване 60% и К. 1.5. в имота има железопътна инфраструктура – два коловоза.

2. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 91/26.08.2010 г., сключен между „Аслифт“ООД и управителя на „Аслифт“ООД С. И. за поземлен имот пл. № 300 066 в землището на К., м. „К.“ нива 4 категория с площ 4 200 кв.м. за 75 000 евро (цена 34.93 лв. на кв.м.). Имотът попада в зона Пмс (за малки и средни производства и занаятчийски услуги) с плътност на застрояване 50 % и кинт 1.5. Със заповед № №РД-09-50-1281/26.11.2009 г. на главния архитект на Столична община е допуснато изработване на ПУП-ПЗР. Имотът попада в зона с устройствени параметри различни от тези на зоните, в които попадат отчуждаваните имоти.

3. Нотариален акт за продажба №186/04.11.2010 г. на УПИ Х-277 с отреждане „за производствено складово строителство“, кв. 1, м. „Я.“, район „К.“. Имотът е урегулиран и по ОУП попада в устройствена зона Пмс (за малки и средни производства и занаятчийски услуги) с плътност на застрояване 50% и К. 1.5; имотът е застроен.

4. Нотариален акт за продажба №130/09.08.2010 г. за 192 кв.м. реална част от поземлен имот пл. № 763 в кв. 40 по плана на [населено място], м. „ПЗ К.-Гара Я.“. Имотът е урегулиран и по ОУП попада в зона Пс (смесена производствена устройствена зона) плътност на застрояване 55% и кинт 1.5.

5. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 118/65 от 19.04.2011 г., находящ се в сграда Складове и офиси, м. „Х. Г.Б. – разширението“, заедно с 11.60 % ид.ч. от УПИ III-490, отреден за складове, МС и офиси.

6. Нотариален акт за продажба № 116/40 от 23.02.2011 г. на недвижим имот с идентификатор 16448.7802.1 в землището на [населено място], м. „Б. У.“. Съгласно ОУП имотът попада в зона Тзв (терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути). Според вещото лице имотът е асфалтиран между 2010 - 2011 г., не е земеделска земя, в

урбанизирана територия от 2009 г. с НТП за ремонт и поддържане на транспортни средства към май 2010 г., а преди това с НТП за друг вид терени със селищен характер.

7. Нотариален акт № 198 от 19.08.2010 г., сключен между Н. Г. К. и „Вапо“ЕООД за поземлен имот 289 030 по КВС в землището на [населено място], м. „Б.“ с НТП нива, четвърта категория с площ 217 кв.м. на цена 48895.75 лв. цена 225.33 лв./кв.м. При справка по ОФК от 2010 г. е установено че имотът е незастроен и съгласно ОУП 2/3 от площта на имота попада в ТТи-терени за транспортна инфраструктура и 1/3 площ от имота в зона Смф 1- смесена многофункционална зона със занижени параметри. Имотът не е урегулиран и не е застроен. Този аналог е взет предвид и при изготвяне на заключението по допълнителната съдебно-оценителна експертиза по адм. д. № 12888/ 2011 г. по описа на Върховния административен съд.

8. Нотариален акт за договорна ипотека №146/36 от 18.11.1010 г. по договор за инвестиционен кредит в размер на 400 000 евро с обезпечение поземлен имот 99138.300.068. Имотът попада в урбанизирана територия, по ОУП в устройствена зона Пмс (за малки и средни производства и занаятчийски услуги) с плътност на застрояване 50% и К. 1.5

9. Нотариален акт за договорна ипотека № 147/37 от 18.11.2010 г. за овърдраф на разплащателна сметка в размер на 105 000 евро с обезпечение 99138.300.068. Имотът попада в урбанизирана територия по ОУП в устройствена зона Пмс (за малки и средни производствени и занаятчийски услуги) с плътност 50% и К. 1.5

Към дата на сделките (18.11.2010 г.) и досега имот с идентификатор 99138.300.068 е пустееща земя, заета от плътна тревна покривка. Двете ипотекки са извършени едновременно, обезпечени с един и същ имот и са между едни и същи лица, поради което ако се разглеждат заедно то общата сума, която обезпечава имот с идентификатор 99138.300.068 е 505 000 евро (987 694.15 лв.) или 150.22 лв. на кв.м.

10. Нотариален акт за продажба № 127/111 от 17.09.2010 г. Предмет на продажба са следните недвижими имоти в район „К.“, м. „В. - юг“, кв. 79:ПИ с пл. № 1281 с площ 514 кв.м. за 107 040 лв.; ПИ пл. № 1282 с площ 1360 кв.м. за 283 360 лв.; ПИ пл. № 1283 с площ 1355 кв.м. за 283 320 лв. и дворно място ПИ 1278 с площ 611 кв.м. за 126 280 лв. Към дата на сделката за територията на имотите има одобрен устройствен план. Съгласно ОУП имотите попадат в урбанизирана територия Смф (смесена многофункционална зона) с плътност на застрояване 60 % и К. 3.5

11. Нотариален акт № 69/149 от 16.03.2011 г. между Н. Г. К. и „Х. Кариерни материали“ за продажба на недвижими имот 80409 000 686 с

площ 14 139 кв.м. в землището на [населено място], м. П. гьол“, район „Нови Искър“, НТП пасище, мера. По ОУП иотът попада в зона Ззв (Терени за озеленяване на улици, реки, дерета открити канали и сервитути). Според вещото лице имотът не е отговаря на изискванията на ЗДС (в различен район е) и не може да се използва като аналог.

12. Нотариален акт за продажба на недвижим имот №70/173 от 29.09.2010 г. за УПИ II-687, кв. 7 по плана на Ч., м. „Бивш стопански двор“ с площ 253 кв.м., заедно със сграда с агрегатно и ел. табло с площ 33 кв.м. за сумата от 16041 10 лв. По ОУП имотът попада в урбанизирана територия, зона Пмс (за устройствена зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги) с плътност на застрояване 50 % и кинт 1.5. Към дата на сделката имотът е застроен.

13. Нотариален акт за договорна ипотека № 69/14 от 01.04.2011 г., обезпечена с имот 68134.8360.515.1 - двуетажна жилищна сграда със ЗП 110.60 и РЗП 352.30 кв.м.в Б., район „К.“.

14. Нотариален акт за продажба № 137/2 от 05.11.2010 г. за УПИ XI-55, кв. 7, кв. С., район „К.“ с площ 715 кв.м. цена 30 000 лв. Имотът е урегулиран.

15. Нотариален акт за продажба №104 от 03.05.2011 г. на поземлен имот 177 005 (унищожена нива) в землището на [населено място], район „К.“, м. „Ракитата“ с площ 1 400 кв.м. на цена 150 060 лв. (107.57 лв./кв.м). Имотът граничи с летищен комплекс С., не е застроен, не е урегулиран. Имотът е с НТП изоставена орна земя по КК, а по КВС – унищожени орни земи за промишлени предприятия, четвърта категория, предназначение -земенделска земя.

16. Нотариален акт за продажба №77 от 18.03.2011 г. за УПИ V, кв. 9 по плана на [населено място], м. „НПЗ Гара Я. 1 ч.“, район „К.“ с площ 1 800 кв.м. заедно със сграда ЕКГ б със застроена площ 1 440 кв.м. Имотът е урегулиран и застроен.

Въз основана така описаните сделки с недвижими имоти, съобразно техните характеристики, са изчислени няколко варианта на средни стойности на паричното обезщетение за отчуждаваните имоти. Според вещото лице сделките по т. 7 и т. 15 най- пълно отговарят на изискванията на чл. 32, ал. 2 от ЗДС и § 1а от ДР на ЗДС.

Вариант 1 по молба на АПИ от 12.08.2022 г. използвани са пазарни аналози № 1,2,3, и 4; цена на кв.м. - 21.48 лв.

Вариант 1.1 -използван е аналог № 2; цена на кв.м. - 34.93 лв.

Вариант 2 по молба на АПИ от 12.08.2022 г. използвани са пазарни аналози № 1,2,3,4,5 и 6; цена на кв.м. - 41.53 лв.

Вариант 2.1 с два пазарни аналози - сделка между свързани лица и

имот НТП за ремонт и поддържане на транспортни средства Тзв; цена на кв.м. -20.59 лв.

Вариант 3 по молба на АПИ от 12.08.2022 г. използвани са пазарни аналози № 1,2,3,4,5,6 и 7; цена на кв.м. - 67.79 лв.

Вариант 3.1 с три аналога (№2,6,7), вкл. сделка между свързани лица и имот с НТП за ремонт и поддържане на транспортни средства; цена на кв.м. - 88.83 лв.

Вариант 4 с две сделки (№7 и 15) с унищожена нива и нива в землището на [населено място]; цена на кв.м. - 166.45 лв.

Вариант 5 с три сделки (№7, 8-9 и 15) с унищожена нива и нива в землището на [населено място] с обща сума по двете ипотечи, обезпечена с имот с идентификатор 68134.8221.68; цена на кв.м. -161.04 лв.

Вариант 6 с четири сделки (№7,8,9 и 15) с унищожена нива и нива в землището на [населено място] и цените от двете ипотечи от 18.11.2010 поотделно; цена на кв.м. - 120.78 лв.

Вариант 7 сделките от вариант 6 и сделката по нотариален акт № 127 от 17.09.2010 г. (№10) при допускане че ПИ 1281,1282, 1283 и 1278 са били извън регулация по време на сделката; цена на кв. м. - 164.44 лв.

В обобщение на изложеното вещото лице посочва, че паричното обезщетение за отчуждаваните имоти може да бъде изчислено във вариант № 4 -166.45 лв./кв.м., вариант № 5 - 161.04 лв./кв.м. и вариант № 6 - 120.78 лв./кв.м. Според вещото лице пазарните аналози от вариант №4 отговарят най-пълно на изискваният на чл. 32, ал. 2 от ЗДС и §1а от ДР на ЗДС. Предлага обезщетението да бъде определено по средната стойност от пазарни аналози № 7 и 15 във вариант № 4.

Определеното от вещото лице обезщетение за отчуждаваните имоти съобразно изготвените от него варианти е следното:

За имот 000036 с площ на отчуждаване 19187 кв.м. - 3193652 лв. (вариант № 4); 3089 856 лв. (вариант № 5) и 2317 392 лв. (вариант № 6)

За имот 000253 с площ на отчуждаване 1546 кв.м. - 257 330 лв. (вариант № 4); 248 966 лв. (вариант № 5) и 186 725 лв. (вариант № 6)

За имот 000 254 с площ на отчуждаване 590 кв.м. – 98 205 лв. (вариант № 4); 95 013 (вариант № 5) и 71 260 (вариант № 6)

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

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от

ЗДС. С оспореното решение Министерския съвет е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС да приеме решение за отчуждаване на недвижими имот 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. Решението е подробно мотивирано, като съобразно разпоредбата на чл. 34в, ал. 1 от ЗДС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението. Мотиви за постановяване на решението се съдържат и в приложените към административната преписка писмени доказателства, към които е налице изрично препращане.

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 – 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.

Законът не дава легално определение на понятието „имоти с подобни

характеристики“. В мотивите на Тълкувателно решение №3/23.03.2015г. по тълк. дело №6/2014г. Общото събрание на съдиите на Върховния административен съд (ВАС), Първа и Втора колегии приема, че при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент (на отчуждаването), на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения.

В практиката си ЕСПЧ приема, че намесата в правото на мирно ползване на притежанията трябва да постига справедлив баланс между потребностите в интерес на обществото и правата на отделните лица. Разпоредбата на чл. 1 по Протокол 1 към Конвенцията изисква предвиденото в националното законодателство обезщетение да е адекватно, т. е същото да компенсира в разумна степен за отнетото имущество. Общата мярка за обезщетение е посочено по делото „П. и П. срещу Чешката Република“ като „разумно свързано с пазарната стойност на имотите към момента на отчуждаване“.

Въз основа на така приложимите норми, настоящият съдебен състав намира, че използваните от вещото лице К. при изготвяне при вариант № 4 на заключението от съдебно-оценителната експертиза сделки съответстват 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. Сделката по нотариален акт № 198 от 19.08.2010 г., е сключена между физическо лице и търговско дружество, в рамките на процесния период 28.07.2011 г. -28.07.2010 г. и се отнася до поземлен имот 289 030 по КВС в землището на [населено място], м. „Б.“ с НТП нива, четвърта категория. При справка по ОФК от 2010 г. е установено че имотът е незастроен и съгласно ОУП 2/3 от площта на имота попада в ТТи-терени за транспортна инфраструктура и 1/3 площ от имота в зона Смф 1-смесена многофункционална зона със занижени параметри. Имотът не е урегулиран и не е застроен. Този аналог е взет предвид и при изготвяне на заключението по допълнителната съдебно-оценителна експертиза по адм. д. № 12888/ 2011 г. по описа на Върховния административен съд.

Сделката под № 15 отново е сключена през релевантния период и се отнася до поземлен имот 177 005 (унищожена нива) в землището на [населено място], район „К.“, м. „Ракитата“ с площ 1 400 кв.м. на цена 150 060 лв. (107.57 лв./кв.м). Имотът граничи с летищен комплекс С., не е застроен, не е урегулиран. Имотът е с НТП изоставена орна земя по КК, а по КВС – унищожени орни земи за промишлени предприятия, четвърта категория, предназначение -земя.

С оглед на това заключението от съдебно-оценителната експертиза, изготвена от вещото лице К., следва да бъде кредитирано в частта му по вариант № 4, с която е определен размерът на равностойното парично обезщетение.

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. Оспореното решение е незаконосъобразно и на основание чл. 146, т. 5 от АПК, като постановено в нарушение на принципа за съразмерност по чл. 6 от АПК и в несъответствие с целта на закона да гарантира справедливостта на обезщетението, а следователно и защитата на собствеността.

Това налага изменение на решение № 688/15.09.2011 г. на Министерския съвет в частта му относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаваните имоти и части от недвижимите имоти - собственост на Н. Г. К., чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със вариант № 4 от заключението на съдебно-оценителната експертиза, изготвена от вещото лице К..

Неоснователно е искането за присъждане на лихва върху размера на обезщетението, доколкото съобразно чл. 86 от Закона за задълженията и договорите законна лихва върху парично вземане се дължи от деня на забавата, която от своя страна настъпва от момента, в който паричното задължение стане изискуемо. В случая изискуемостта на паричното обезщетение, определено с настоящото съдебно решение, ще настъпи от момента на влизане в сила на настоящия съдебен акт. Ето защото е недопустимо присъждането на лихва за минал период, преди постановяване на настоящия съдебен акт.

Неоснователно е и искането за определяне на разумен срок за изпълнение

на съдебното решение, доколкото липсва законово правомощие в тази насока.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноси в съдебното производство, който в случая са в размер на 2000 лева - депозити за изготвяне на допуснатите по делото съдебно-оценителни експертизи. Видно от приложения по делото договор за правна защита и съдействие от 26.10.2021 г. на Н. К. е предоставена безплатна правна помощ на основание чл. 38, ал. 1, т. 3 и ал. 2 във връзка с чл. 36, ал. 1 от Закона за адвокатурата от адв. Н. С. и адв. С. Х.. С оглед изхода на делото основателно се явява искането им за присъждане на минималния размер на адвокатското възнаграждение по чл. 8, ал. 1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. върху размера на присъденото обезщетение, който възлиза на 77 887.79 лв. С оглед изричното волеизявление на двамата пълномощници същото следва да бъде присъдено по 50% на всеки един от тях от определения размер за дължимото се възнаграждение за един адвокат (38 943.89 лв.).

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 Н. Г. К. решение № 688/15.09.2011 г. на Министерския съвет, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на недвижими имоти и части от недвижими имоти - собственост на оспорващия, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение, както следва:

за поземлен имот 000036 от 1573 лв. на 3 193 652 (три милиона сто деветдесет и три хиляди шестстотин петдесет и два) лв.

за имот пл. № 000254 от 48 лв. на 98 205 (деветдесет и осем хиляди двеста и пет) лв.

за имот пл. № 000253 от 127 лв. на 257 330 (двеста петдесет и седем хиляди триста и тридесет) лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет да заплати на Н. Г. К. разноси по делото в размер на 2000 (две хиляди) лева.

ОСЪЖДА Министерския съвет да заплати на адв. Н. С. разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 38 943.89 (тридесет и осем хиляди деветстотин четиридесет и три) лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет да заплати на адв. С. Х. разноси за

адвокатско възнаграждение в размер на 38 943.89 (тридесет и осем хиляди деветстотин четиридесет и три) лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: