

РЕШЕНИЕ

№ 357

гр. София, 12.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, VI КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ,
в публично заседание на 15.12.2023 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Евгения Иванова

**ЧЛЕНОВЕ: Пламен Панайотов
Елеонора Попова**

при участието на секретаря Антонина Митева и при участието на прокурора Куман Куманов, като разгледа дело номер **8248** по описа за **2023** година докладвано от съдия Пламен Панайотов, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда чл. 208 и сл. от АПК.

Образувано е по касационна жалба, подадена от Н. П. П., ЕГН [ЕГН] чрез адв. Я. С. от САК, срещу Решение №7194 от 09.05.2023г., постановено по гр.д. № 20211110153808 по описа на Софийски районен съд, НО, 161 състав.

На 28.09.2023г. е постъпила молба от адв. Я. С. с която уведомява, че Н. П. П., ЕГН [ЕГН] е починал и моли като жалбоподатели да бъдат конституирани неговите наследници.

Видно от представеното удостоверение за наследници № РВТ23- УГО1-8265 /10.07.2023Г. на СО – Район „В. „ Н. П. П., ЕГН [ЕГН] е починал за което е издаден Акт за смърт №319/25.05.2023г.

В удостоверението за наследници като наследници по закон са вписани Г. Н. П., ЕГН [ЕГН] – СИН, Л. Н. П., ЕГН [ЕГН] – ДЪЩЕРЯ – починала на 28.08.2016г. Нейни наследници са А. Т. П., ЕГН [ЕГН] – Дъщеря и Н. Т. П., ЕГН [ЕГН] – СИН.

С оглед настъпилото правопримемство като жалбоподатели в настоящото производство следва да бъдат конституирани наследниците на Н. П. П., ЕГН [ЕГН] - Г. Н. П., ЕГН [ЕГН], А. Т. П., ЕГН [ЕГН] и Н. Т. П., ЕГН [ЕГН].

С определение от 2.10.2023г. като касатори са конституирани Г. Н. П. , ЕГН [ЕГН] , А. Т. П. , ЕГН [ЕГН] и Н. Т. П. , ЕГН [ЕГН].

В касационната жалба се твърди, че обжалваното решение е неправилно, постановено в противоречие с разпоредбата на параграф 4 от ЗСПЗЗ. Твърди се, че СРС неправилно е изменил Заповед № РВТ21-РД-09-108/20.05.2021г. на Кмета на СО, район „В.“ за одобряване на Протокол №1/18.05.2021г. на Техническа служба на СО , район „В.“ в частта с която е определена стойността за закупуване на Поземлен имот с идентификатор 49597.1782.21 по кадастралната карта на [населено място] , местност „Шипето“, землището на [населено място], с площ от 613 кв.м.като приел и определил нова оценка за 600 кв.м.от посочения имот в размер на 72660 лева и за 13 кв.м. от същия имот в размер на 1570 лева или общо 74 230 лева.

В съдебно заседание касаторът А. Т. П. , чрез процесуалния си представител адв. С. поддържа касационната жалбата и иска атакуваното решение на СРС да бъде отменено като незаконосъобразно . Излага становище , че законосъобразната оценка би следвало да бъде до 600 кв.м. по данъчна оценка , а над 600 кв.м. по пазарна цена.

Ответникът – Кмета на район „В. „ СО , редовно призован се представлява от ю.к. Д. , която изразява становище за основателност на касационната жалба . Пледира да бъде потвърдена Заповед № РВТ21-РД-09-108/20.05.2021г. на Кмета на СО, район „ В.“ за одобряване на Протокол №1/18.05.2021г. на Техническа служба на СО , район „В.“. Претендира разноски.

Ответникът – И. Т. А. – Л. , редовно призована , не се явява . Представлява се от адв. Д. , който изразява становище за неоснователност на касационната жалба. Претендира разноски и представя списък.

Заинтересованите лица Л. С. Т. , М. И. М. , Е. Г. С. , Е. Н. Д. и М. Н. Д. , редовно призовани, не се явяват и не се представляват.

Представителят на прокуратурата счита, че касационната жалба не е основателна и предлага решението на районния съд да бъде оставено в сила.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, намира следното:

Касационната жалба е подадена в срок от надлежно легитимирано лице. Разгледана по същество е основателна.

С обжалваната пред районния съд Заповед № РВТ21-РД-09-108/20.05.2021г. на Кмета на СО, район „ В.“ за одобряване на Протокол №1/18.05.2021г. на Техническа служба на СО , район „В.“ в частта с която е определена стойността за закупуване на Поземлен имот с идентификатор 49597.1782.21 по кадастралната карта на [населено място] , местност „Шипето“, землището на [населено място], с площ от 613 кв.м.е утвърдена оценка по реда на чл.90 от Правилника за приложение на ЗДС за площ от 600 кв.м. в размер на 4159,80 лева и по реда на §4з, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ за площ от 13кв.м. е в размер на 978 лева или общата стойност на земята на Поземлен имот с идентификатор 49597.1782.21 по кадастралната карта на [населено място] , местност „Шипето“, землището на [населено място] с площ от 613 кв.м. е 5137,80 лева.

Районният съд е приел, че обжалваната пред него заповед е издадена от компетентен

орган (§ 4л ЗСПЗЗ и § 31, ал. 3 ППЗСПЗЗ), в изискваната от закона писмена форма и съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 АПК. Съгласно § 4л ЗСПЗЗ оценките на земите, сградите и подобренията на земята по § 4а, § 4б, § 4в и § 4з се извършват със заповед на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице в 3-месечен срок от влизането в сила на плана на новообразуваните имоти при условия и по ред, определени с правилника за прилагане на закона-тази уредба се съдържа в § 31 ППЗСПЗЗ, създаден с ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Според този текст оценката се извършва от техническата служба на общината: в случаите по § 4а, ал. 1 и 5, § 4б, ал. 1 и § 4з, ал. 2 ЗСПЗЗ-съгласно чл. 90 ППЗДС ("цената се определя по пазарен механизъм от независим оценител, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота"), когато земите са разположени в селищни образувания или са включени в строителните граници на населените места, а в останалите случаи-съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, приета с ПМС № 118/1998 г.(§ 31, ал. 2, т. 1 ППЗСПЗЗ); в случаите по § 4а, ал. 3 ЗСПЗЗ-съгласно нормите на приложение № 2 към чл. 20 ЗМДТ, като получената стойност се удвоява (т. 2); и в случаите по § 4в ЗСПЗЗ по пазарни цени (т. 3). СРС е приел , че в настоящия случай е приложима хипотезата на § 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ -заинтересованата страна е ползвател по смисъла на § 4 ЗСПЗЗ на имота, което правно качество е удостоверено с издадена в негова полза от ответника заповед и удостоверение, процесният имот е в регулация с одобрен ПУП, касае се за оценка на част от имот над 600, 00 кв., от която остатъчна площ от 13, 00 кв. м. не може да се обособи отделен имот поради размер на тази площ, по-нисък от нормативно определения минимален размер.

СРС е приел , че пазарната стойност на процесните 600, 00 кв. м. от имота е 72 660, 00 лв., а за 13, 00 кв. м. -1 570, 00 лв. или общо 74 230, 00 лв., а данъчната оценка на тези площи-общо 2 932, 59 лв.; доколкото пазарната стойност от 74 230, 00 лв. е по-висока от данъчната оценка, тя е приета за законосъобразна и правилна оценка на стойността на процесната част от имота, като в този смисъл се измени определената оценка с оспорената част от заповедта, с която незаконнообразно е определен по- нисък размер на стойността на процесната част от имота.

Релевантните въпроси по отношение законосъобразността на обжалваната пред СРС заповед, подробно са обсъдени в мотивите на решението. Проследена е законосъобразността на заповедта от гледна точка на спазване на регламентираната процедура, формата и компетентността на издателя на акта. Касационния състав приема изводите на СРС по отношение на законосъобразността на оспорената заповед и спазената процедура по издаването ѝ.

Трансформирането на правото на ползване в право на собственост по реда на ЗСПЗЗ представлява сложен фактически състав, обхващащ различни предпоставки, в зависимост от това дали случаят попада в приложното поле на § 4а, ал. 1; § 4а, ал. 5 или § 4б, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Във всички хипотези обаче трябва предварително да е доказано съществуването на ограниченото вещно право - правото на ползване върху земеделската земя. Разпоредбата на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ постановява прекратяване на правото на ползване върху земеделски земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет, при определените в § 4а и § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ изключения.

По отношение на процесния земеделски имот се твърди да е застроен, поради което релевантна за него е разпоредбата на § 4а, ал. 1 от ЗСПЗЗ, съгласно която гражданите, на които е предоставено право на ползване върху земи по § 4, при спазване изискванията на актовете на държавните органи, посочени в него, придобиват право на собственост върху тях, когато са построили сграда върху земята до 1 март 1991 г. и заплатят земята на собственика чрез общината по цени, определени от Министерския съвет, съгласно чл. 36, ал. 2 в тримесечен срок от влизането в сила на оценката.

В посочената разпоредба са въведени три правопораждащи предпоставки при условията на кумулативност за придобиване на правото на собственост от ползвателя на имота, а именно: 1. отстъпено право на ползване; 2. построяване на сграда в имота до 1.03.1991 година; 3. заплащане земята на собственика с възстановено право на собственост.

По отношение на първата - По делото е установено, че на Н. П. П. е предоставено право на ползване съгласно Постановление № 1 на Министерския съвет от 07.01.1981г., съгласно приложеното по делото Удостоверение №302 от 1982г. на Районен съвет „Девети септември“. Съществуването на двуетажно масивно жилище в имот пл. №711 е установено и с представената по делото скица № 10 / 05.06.2012 г., изработена от „Г.“ 93“ ЕООД (правоспособно лице да изпълнява дейности по геодезия, картография и кадастър;), която е била заверена от Главния архитект на р-н „В.“ при СО, както и от извадка от цифров модел за к.л. № В-10-8-Б, изработен от „ГИС-София“ ЕООД правоспособно лице по кадастър.

По отношение на втората предпоставка за наличие на построена сграда в имота до 01.03.1991. - От удостоверение изх. № 94-Н-493 / 07.12.2004 г. на Главния архитект на р-н „В.“ е видно, че масивната сграда в имот пл. № 711 със застроена площ 36 кв. м и състояща се от сутерен, етаж и полуетаж е била построена през 1984 г. и е била декларирана по 4-то ПМС от 12.02.1988 г. с вх. № 111 от 29.08.1988 г. Следователно по делото е безспорно установено, че сградата е построена преди 01.03.1991г. Предоставеният за ползване имот на заинтересованата страна е бил заснет в кадастралния план през 1994 г. с пл. № 711. Този имот е идентичен с ПИ с идентификатор 49597.1782.21 по кадастралната карта на [населено място], местността м. „Шипето“. Искането за изкупуването е било направено в преклузивния срок по § 4а, ал.6 ПЗР ЗСПЗЗ.

Съгласно разпоредбата на пар. 4з, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ гражданите, чието право на ползване се превръща в право на собственост съгласно § 4а, ал. 1, придобиват собствеността на земята до 600 кв. м, а тези по § 4б, ал. 1 - до 1000 кв. м. Разликата над 600 кв. м и над 1000 кв. м до фактически ползваната земя се възстановява на собствениците за образуване на нови имоти с размери не по-малки от 250 кв. м при условия и по ред, определени в правилника за прилагане на закона. Земите, от които не може да се образува нов имот, се заплащат от ползвателите на собствениците по пазарни цени в тримесечен срок от влизането в сила на оценката. Придаваемата част е под 250 кв. м. и не може да образува нов имот за реституираните собственици.

С оспорената в производството пред СРС Заповед № РВТ21-РД-09-108/20.05.2021г. на Кмета на СО, район „ В.“ за одобряване на Протокол №1/18.05.2021г. на Техническа

служба на СО , район „В.“ в частта с която е определена стойността за закупуване на Поземлен имот с идентификатор 49597.1782.21 по кадастралната карта на [населено място] , местност „Шипето“, землището на [населено място], с площ от 613 кв.м.е утвърдена оценка по реда на чл.90 от Правилника за приложение на ЗДС за площ от 600 кв.м. в размер на 4159,80 лева и по реда на §4з, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ за площ от 13кв.м. е в размер на 978 лева. Административният орган е определил цената при стриктно спазване на разпоредбите на § 4а ЗСПЗЗ и на §4з от ЗСПЗЗ. В приложената преписка се съдържа оценителски доклад №1/18.05.2021г. и експертна оценка за определяне на пазарната стойност на 13 кв.м. за имота.

Първостепенният съд неправилно е установил кой е регламентираният ред за изготвяне на оценка в конкретният случай. Редът е определен в §31 от ПЗР на ПМС № 234/1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ. Съгласно ал.2, т.1 на §31 от ПЗР на ПМС № 234/1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ оценката се извършва от техническата служба на общината в случаите по § 4а, ал. 1 и 5, § 4б, ал. 1 и § 4з, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ - съгласно глава седма, раздел I от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, приет с Постановление № 235 на Министерския съвет от 1996 г. /обн., ДВ, бр. 82 от 1996 г.;...отм.бр.78 от 26.09.2006 г./, когато земите са разположени в селищни образувания или са включени в строителните граници на населените места. Именно такава е и разглежданата от съда хипотеза. Безспорно е предвид изложеният регламентиран ред, че оценката на процесните 600 кв. м. следва да се изготви по реда определен в глава седма, раздел I от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, приет с Постановление № 254 на Министерския съвет от 2006./предвид §10 от ПЗР на ППЗДС/ т.к. имота попада в селищно образувание.

Определянето на оценка по пазарни цени, включително по метода на пазарните аналози, се извършва само в случаите по §31, ал.2, т.3 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, която хипотеза не е налице. Правилна е извършената оценка в хода на административното производство. Същата е изготвена при спазване на изискванията на параграф 31,ал.2, т.1 от ПЗР на ППЗСПП. При издаване на отменената заповед от СРС , са спазени разпоредбите на §4з, ал.2от ПЗР на ЗСПЗЗ, вр. §31, ал.2,т.1 от ПЗР на ППЗСПЗЗ и същата е законосъобразна и правилна. Поради тази причина съдът неправилно е кредитирал оценката, дадена от вещото лице в първоинстанционното производство, т.к. същата е определена по неприложим в конкретният случай метод. Съставът на СРС е следвало да постави задача на експерта да извърши оценка по §31 от ПЗР на ППЗСПЗЗ на частта от имота съгласно глава седма, раздел I от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, приет с Постановление № 254 на Министерския съвет от 2006 г.

Придаваемата част е под 250 кв. м. - 13 кв.м. и следва да бъде оценена по пазарни цени . Същото е извършено от административният орган и от вещото лице , назначено от СРС. Настоящият състав приема за обективна оценката ивършена към момента на издаване на процесната заповед, поради което и предвид динамиката на пазара на имоти, най- адекватна е тази оценка, изготвена за целите на административното производство.

Изложеното мотивира извода на касационния състав, че проверяваното въззивно решение е незаконосъобразно, понеже изводите в него не са несъответни на приложимите към казуса специални материалноправни норми. При този изход на

спора, на касаторите се дължат разноски, каквито не са предявени, поради което съдът не дължи произнасяне.

По изложените съображения и на основание чл. 221, ал. 2 от АПК

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Решение № 7194/09.05.2023г. по гр.д. №53808 /2021г. по описа на СРС и вместо него Постановява :

Охвърля жалбата на И. Т. А. – Л. срещу Заповед № РВТ21-РД-09-108/20.05.2021г. на Кмета на СО, район „ В.“ за одобряване на Протокол №1/18.05.2021г. на Техническа служба на СО , район „В.“.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.