

РЕШЕНИЕ

№ 6637

гр. София, 09.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 26.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **6904** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 във връзка с чл.244, ал.2 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.38, ал.2 от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Предмет на делото е жалбата на Б. П. В. и С. П. П. срещу Решение №811 от 21 декември 2013 г. на Министерския съвет на Република България (МС) за отчуждаване на имоти и части от имоти, частна собственост, за държавна нужда, за изграждане на обект "С. скоростна тангента" от км 0 + 000 до км 16 + 400 (идентичен с км 16 + 540), участък от км 0 + 000 до км 15 + 100 на територията на област С., в частта за отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.521.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на С., квартал Б., Столична община, с площ 6,101 дка, и определянето на парично обезщетение за него в размер на 5116 лева.

Първоначално жалбата е разгледана от Върховния административен съд (ВАС) и е отхвърлена с Решение №13652 от 14.11.2014г. по адм.д.№1905/2014г.

В Решение от 14.05.2020г. по делото К. и други срещу България (жалби с номера 66581/12 и 25054/15) Европейският съд по правата на човека (ЕСПЧ) е приел че определеното парично обезщетение за отчуждения имот на жалбоподателите е непропорционално и в нарушение на чл.1 от Протокол №1 към Европейската конвенция за правата на човека (ЕКПЧ).

С Решение №8446 от 12.07.2021г. на ВАС по адм.д.№993/2021г., постановено на основание чл.236, т.6 от АПК, е отменено влязлото в сила Решение №13652 от

14.11.2014г. по адм.д.№1905/2014г.и делото е изпратено на настоящия съд за ново разглеждане.

Жалбоподателите Б. П. В. и С. П. П. оспорват решението като незаконосъобразно. Твърдят, че определеното обезщетение за отчуждавания имот е по-ниско от пазарните цени към момента на отчуждаването. Сочат, че към момента на отчуждаването изискването за наличие на минимум от две сделки, които да служат за пазарен аналог, не е съществувало. В съдебно заседание се представляват от адв. Д. М.. Искането към съда е да се измени решението на МС в частта на определеното обезщетение. Претендират разноски.

Ответникът - Министерският съвет на Република България, чрез процесуалния си представител правен съветник Д., е поискал отхвърлянето на жалбата. Счита че липсата на законово изискване към момента на отчуждаването за наличие на минимум две сделки не обосновава незаконосъобразност на решението. Позовава се на практиката на ВАС към момента на отчуждаването и общото разбиране, че само от една сделка не може да се направи извод за цените на пазара на недвижими имоти.

Заинтересованите страни - Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на финансите и Агенция "Пътна инфраструктура", поддържат становището на ответника за отхвърлянето на жалбата. Министерството на регионалното развитие и благоустройството е поискало присъждане на направените разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

Установени факти:

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително съдебно-техническата и оценителна експертиза, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на отчуждавания имот, като представят решение за възстановяване на собствеността му по реда на ЗСПЗЗ и удостоверение за наследници. Съгласно представеното решение №110/21.06.1999 г. на поземлената комисия на район "С.", на наследниците на П. Г. В. е възстановена собствеността върху нива от 6100 кв м , четвърта категория, в землището на квартал Б., С.. Както се установява от удостоверение №300/30.10.2007 г. на район "С.", С.. П. Г. В. е починал на 28.01.1998 г. и оставил за наследници сина си Б. П. В. и дъщеря си С. П. П..

Административното производство е започнало по искане на Агенция "Пътна инфраструктура" (писмо №04-19-198/11.12.2013 г. до министъра на финансите и министъра на регионалното развитие) за изграждане на обект "С. скоростна тангента" от км 0 + 000 до км 16 + 400 (идентичен с км 16 + 540), участък от км 0 + 000 до км 15 + 100 на територията на област С., обявен за национален обект по силата на решение №302 от 20 април 2012 г. на Министерския съвет на Република България.

За трасето на тангентата е изработен подробен устройствен план -парцеларен план, одобрен с влязла в сила Заповед №РД-02-14-2374/24.09.2012 г. на

заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството, засягащ земища на територията на Столична община: квартал Т., квартал М., квартал И., квартал Б., квартал О., квартал М. и квартал В..

Имотът на жалбоподателите с идентификатор по кадастралната карта към момента на влизане в сила на плана 68134.521.55 (сега 68134.521.554) попада в терен за пътен възел (детелина) „С. скоростна тангента“ – [улица].

Агенция "Пътна инфраструктура" е възложила изготвянето на оценка (договор №РД-37024 от 13.09.2012 г.), с която да се определи осреднената цена от цената на всички възмездни сделки с имоти, сключени в срок от 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, т.е. в периода 13.09.2011 г. - 13.09.2012 г. В доклада за оценката на отчуждения имот, изготвена от независимия оценител, е посочено, че за[жк], С., са намерени 10 сделки (удостоверение №23/15.01.2013 г. на Службата по вписванията-С.), от които само една отговаря на законовите изисквания за пазарен аналог: да са в близост до отчуждавания имот; да са за имот със сходни характеристики – т.е. земеделски имот без предвидено застрояване; поне една страна по сделката да е юридическо лице търговец и сделката да е в релевантния период. Тъй като въз основа на една сделка не може да се определи осреднена пазарна цена, обезщетението е определено съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи и възлиза на 5116 лева.

С оспореното Решение № 811 от 21.12. 2013 година на МС е възприето предложеното от оценителя обезщетение за имота.

За изясняване на делото от фактическа страна в настоящото производство е приета съдебно - техническа и оценителска експертиза (СТОЕ). Заключение на вещото лице не е оспорено от страните. Въз основа на заключението на експертната съдът приема за установени фактите относно кадастралния, регулационния и градоустройствен статут на имота, размера и местоположението му и отреждането му съгласно ОУП. Вещото лице, след анализ на всички представени сделки, потвърждава извода на оценителя в административното производство, че само една сделка отговаря на критериите за пазарен аналог – нотариален акт №160, том II, нот.д.№346/2012г. Ако се използва тази сделка за пазарен аналог, обезщетението за имота на жалбоподателите следва да се определи в размер на 154 904,39 лева (при цена 25,39 лв/кв.м.). Изчислено по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи, обезщетението е 5116 лева, както е възприето и от ответника.

По делото са представени 16 броя споразумения, сключени между ответника и други собственици на отчуждавани имоти, одобрени от ВАС с решения по следните дела: 3954/2014; 1523/2014; 3828/2014; 3593/2014; 1596/2014; 8183/2014; 2995/2014; 1590/2014; 1522/2014; 9046/2014; 4519/2014; 4266/2014; 2394/2014; 1385/2014; 1364/2014; 1146/2014. От тези споразумения 10 имат за предмет имоти със сходни характеристики в близост до отчуждавания имот. Всички споразумения са сключени при цена 20,05 лв. за 1 кв.м. Споразуменията са сключени след възлагането на оценката по настоящото дело, т.е. след относимия период 13.09.2011 г. - 13.09.2012 г.

Правни изводи:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен административен орган в кръга на правомощията му, съгласно чл.34а, ал.1 ЗДС.

Актът не страда от съществен и неотстраним порок във формата, тъй като в

него е посочено фактичкото основание за постановвяването му – наличие на държавна нужда, установена с влязъл в сила ПУП- парцеларен план.

Съдът приема, че мотиви на административния акт се съдържат в таблицата по Приложение №1, неразделна част от оспорваното решение, където процесният имот е индивидуализиран с неговия идентификатор по кадастрална карта, номер от предходен план, землище, местност, вид на територията, начин на трайното му ползване, обща и отчуждавана площ, принадлежност на правото на собственост и е определена стойността на паричното обезщетение. Мотиви на акта могат да бъдат изведени и от Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение на поземлени имоти в земеделска територия, засегнати от одобрения ПУП – парцеларен план, който е съставен за целите на отчуждителното производство.

Съгласно чл.32, ал.1 ЗДС имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. В ал.2 на чл.33 ЗДС изрично е регламентирано, че наличието на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява с влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти за задоволяване на държавни нужди, или с одобрен подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, или по друг начин, предвиден в закон.

Според заключението на неоспорената СТОЕ процесният имот попада в обхвата на трасето на скоростната тангента, предвидено с действащия ПУП-парцеларен план. Това обстоятелство не е спорно между страните. Следователно в случая е изпълнено императивното изискване на закона – отчуждаването да се извършва за задоволяване на държавна нужда, установена с влязъл в сила ПУП.

Според разпоредбата на чл.32, ал.2 ЗДС, равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот се определя въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Съгласно определението, дадено в §1а, т.2 "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 - обезпечаваша 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.

"Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" по смисъла на ЗДС са имотите, които са разположени: а) в един и същ район в големите градове с районно деление; б) в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания и в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии (§1а, т.4 ДР).

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 ал.3 на чл.32 (в относимата редакция към датата на издаване на оспореното решение на ДВ, бр. 17 от 2006 г) е установено, че когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя съответно по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони, Наредбата по чл.36, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) - за земеделски земи и/или Наредбата по чл.86, ал.2 от Закона за горите (ЗГ) - за горските територии. След издаване на оспорения административен акт разпоредбата на чл.32, ал.3 е изменена (ДВ, бр. 105 от 2014 г.), като е добавено изискването за наличие на най-малко две вписани сделки в службата по вписванията.

В случая и експертната оценка, изготвена в административното производство, и съдебната експертиза установяват, че има само една вписана сделка, която се отнася до имот със сходни характеристики, намиращ се в близост до отчуждавания, и отговаря на останалите изисквания на закона.

Съгласно чл.142, ал.1 от АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му - а към този момент законът не поставя изричното изискване за наличие на минимум две сделки, които да са годен пазарен аналог. При това положение правният въпрос, който трябва да намери отговор, е допустимо ли е било към момента на издаване на оспореното решение пазарната цена по §1а, т. 2 от ДР на ЗДС да бъде установена въз основа на тази една-единствена сделка, отговаряща на изискванията на закона, или обезщетението трябва да се определи въз основата на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

От съществено значение в случая е голямата разлика в цената на имота, която се получава: ако се използва сделката като пазарен аналог, обезщетението е в размер на 154 904,39 лева, а ако се изчислява по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи, то е в размер на 5 116 лева. Отчитайки това драстично разминаване в цените, административният орган трябва на още по-голямо основание да съблюдава принципа за съразмерност, прогласен в чл.6, ал.1 от АПК, който го задължава да упражнява правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо. За да е справедливо обезщетението – аналогично на критерия, възприет от ВАС в ТР №3/2015г. за определяне на имоти със сходни характеристики - то трябва да дава възможност на засегнатия собственик, ако реши, в същия момент (на отчуждаването), на същия географски пазар да закупи аналогичен имот. Като не е извършил тази преценка, административният орган не е обосновал справедлива цена и

не е определил равностойно парично обезщетение за имота – както е установено това и от ЕСПЧ в мотивите на решението по делото К. и други срещу България (жалби с номера 66581/12 и 25054/15).

Допълнителен аргумент може да се почерпи и от представените по делото споразумения между МС и други засегнати собственици на отчуждавани имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до процесния, които са сключвани на цени, близки до обсъжданата единствена сделка като пазарен аналог. Въпреки че са сключени след издаване на оспорения административен акт, споразуменията са свидетелство за това, че в последствие административният орган сам е възприел обезщетенията, определени по реда на наредбата, като несправедливи и е приел друг подход за уреждане на отношенията.

Оспореното решение е незаконосъобразно на основание чл.146, т.4 и 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.

В изпълнение на правомощието си по чл.173, ал.1 от АПК съдът решава делото по същество, като изменя административния акт и определя обезщетение на жалбоподателите за отчуждения имот в размер на 154 904,39 лева.

Разноски:

При този изход на спора разноските се поставят в тежест на ответника. Исканията на ответника и на МРРБ за присъждане на разноски са неоснователни.

В настоящото производство жалбоподателите са направили следните разноски: за експертиза 600 лева и за адвокатско възнаграждение 1600 лева, установени с представени платежни документи, които на основание чл.143, ал.1 от АПК следва да им бъдат възстановени от ответника.

На основание чл.226, ал. 3 във връзка с чл.244, ал.2 от АПК настоящият съд се произнася и по разноските, направени в производството по адм.д.№993/20221 по отмяна на влязлото в сила решение на ВАС по адм.д.№1905/2014. В това производство жалбоподателите са направили следните разноски: за държавна такса 60 лева и за адвокатско възнаграждение 800 лева, които следва да им бъдат възстановени от ответника.

Разноските, които се присъждат в полза на жалбоподателите, са в общ размер на 3 060 лева.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във връзка с чл.38, ал.8 от ЗДС, Административен съд София - град, Второ отделение, 38-и състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Решение №811 от 21 декември 2013 г. на Министерския съвет на Република България, в частта за отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.521.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на С., квартал Б., Столична община, с площ 6,101 дка,

като

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.521.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на С., квартал Б., Столична община, с площ 6,101 дка, в размер на 154 904,39 лева (сто петдесет и четири хиляди деветстотин и четири лева и тридесет и девет стотинки).

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Б. П. В. и С. П. П. разноски в размер на 3 060 лева (три хиляди и шестдесет лева).

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: