

РЕШЕНИЕ

№ 11411

гр. София, 02.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 12.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3462** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.244, ал.2, вр. чл.145 и сл. АПК, вр. чл.38, ал.2 от Закона за държавната собственост.

Образувано на основание Решение №4014/03.04.2024 г., постановено по адм. д. №12135/2023 г. на ВАС, с което на основание чл.239, т.6 от АПК по жалба на Е. Е. Х.; Б. Е. Х.-П.; М. П. М.; А. П. М.; Д. Ц. С.; Й. Ц. С.; С. Ц. С.; Д. К. К. и Л. К. К., всички от [населено място], като наследници на С. М. С., е отменено влязлото в сила Решение №5211/11.05.2015 г., постановено по адм. дело № 1015/2014 г. по описа на Върховния административен съд, с което е изменено Решение на Министерски съвет №811 от 21.12.2013 г. в частта му относно размера на обезщетение за имот с идентификатор №68134.1368.12 по Кадастралната карта кв.И. - пореден №35 от приложението към решението на МС, представляващ ливада с обща площ на имота от 1.097 кв.м. и отчуждена площ от същия 0.987 кв.м., за който е определено обезщетение от 924 лв., като е увеличено същото на 2112.18 лв. /две хиляди сто и дванадесет лева и 0.18/ и делото е върнато за ново разглеждане от състав на Административен съд София - град.

Производството по адм. дело №1015/2014 г. по описа на ВАС е било образувано по жалбата на Д. Ц. С., С. Ц. С.; Й. Ц. С.; В. Д. К.; Д. М. Х.; Б. В. П.; А. П. М. и М. П. М., всички от [населено място], като наследници на С. М. С. против Решение на Министерски съвет №811 от 21.12.2013 г. в частта му относно размера на обезщетение за имот с идентификатор № 68134.1368.12 по Кадастралната карта кв. И. - пореден № 35 от приложението към решението на МС, отчужден от наследници на

С. М. С. и представляващ ливада с обща площ на имота от 1.097 дка и отчуждена площ от същия 0.987 дка., за който е определено обезщетение от 924 лв., с твърдение, че така определеното обезщетение е занижено и административният орган не го е оценил като имот в урбанизирана територия, а като земеделска земя. В хода на това производството са били наведени и доводи за противоречие с разпоредбата на чл.206, ал.2 ЗУТ с твърдение, че имотът е следвало да бъде изцяло отчужден, тъй като от оставащите 110 кв. м не може да се обособи самостоятелен УПИ.

В хода на настоящото производството жалбата се поддържа от процесуалния представител на оспорващите адв. Н. С.. Твърди се, че оспореното решение е нищожно, тъй като в предвидения от закона срок по чл.208 ЗУТ отчуждаването на имота не е било започнало, поради което към момента на издаване на решението на МС от 21.12.2013 г. държавата е загубила правото да го отчужди. Ако се приеме, че държавата е имала право да отчужди имота, то същият е отнет без собствениците му да получат адекватна обезвреда, при което са понесли прекомерна тежест. Позовава се на практиката на ЕСПЧ по делото К. и други срещу България и по делото Х. и други срещу България и други цитирани дела. Поддържа, че намесата в притежанията на оспорващите с решението на МС за отчуждаване на имота им и определеното им обезщетение не съответства на изискванията на чл.1 от Протокол №1 към Конвенцията, който е част от българското законодателство и има пряко приложение пред нормите на вътрешното законодателство, които му противоречат, съгласно чл.5, ал.4 от Конституцията. Това е така, тъй като определеното обезщетение не е разумно свързано със стойността на отчуждавания имот. В случая на оспорващите е определено обезщетение, което представлява 0,2% от средната пазарна цена на имота, а само пълното обезщетяване може да се приеме за разумно свързано с неговата стойност. В случая липсват изключителни обстоятелства, доколкото отчуждаването не е проведено в процес на икономическа, социална или политическа промяна, нито е свързано с други особени обстоятелства. Касае се за отчуждаване на имот за изграждане на път, поради което независимо, че същото се прави в интерес на обществото, не е налице легитимна цел, която да оправдае нещо по-малко от заплащане на пазарната стойност на имота. Предвид това се иска съдът да приеме, че адекватното обезщетение, което оспорващите следва да получат е средната пазарна цена на имота в размер на 424143,51 лева, съгласно вариант първи от заключението на вещото лице, прието по делото. Изложени са и съображения защо не следва да се възприемат другите варианти от заключението или предвидената алтернативна методика с двойната данъчна оценка. На основание тези доводи, подробно мотивирани в представени писмени бележки, се иска решението на МС да се измени, като размерът на обезщетението се увеличи на 424143,51 лева. Претендират се разноси по списък.

Ответникът Министерски съвет на РБългария, чрез процесуалния си представител А. Г. – правен съветник в Дирекция „Правна“, оспорва жалбата с доводи за нейната неоснователност. Подробни съображения са изложени в становище – писмени бележки по същество на спора. Изразено е становище, че в случай, че жалбата се приеме са основателна, обезщетението следва да се увеличи съобразно вариант втори от заключението на вещото лице, а в условията на евентуалност – съобразно вариант трети. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение, като прави възражение за прекомерност на претендирания от адв. С. адвокатски хонорар.

Заинтересованата страна Министъра на регионалното развитие и благоустройството,

чрез процесуалния си представител юрисконсулт А. А. в представена на 11.03.2025 г. молба, изцяло оспорва жалбата като неоснователна и недоказана по изложени в същата съображения. Счита, че доколкото от събраните доказателства е установено, че към влизане в сила на подробния устройствен план процесният имот не е попадал в урбанизирана територия, размерът на обезщетението за отчуждаването му следва да бъде определен по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

Заинтересованата страна Министъра на финансите, чрез процесуалния си представител ст. юрисконсулт Р. С., в съдебно заседание изразява становище за неоснователност на жалбата, поради което счита, че следва да бъде изцяло отхвърлена. В условията на евентуалност счита, че оспореното решение следва да бъде изменено съобразно вариант трети от заключението на приетата по делото експертиза. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Агенция „Пътна инфраструктура“, конституирана на основание чл.38, ал.5 ЗДС в качеството ѝ на инвеститор на обекта, чрез процесуалните си представители в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна. Подробни съображения са изложени в представени писмени бележки с искане жалбата да бъде отхвърлена, а при условията на евентуалност да се приеме вариант трети от заключението на вещото лице или при условията на евентуалност – вариант втори от същото. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото са приети събраните в хода на адм. дело № 1015/2014 г. и адм. д. №12135/2023 г. на ВАС доказателства, включително приложената в заверено копие административна преписка. В хода на настоящото производство са събрани допълнително представени от страните доказателства. Назначена е и приета съдебно-оценителна експертиза, вещото лице по която е представило заключение за размера на дължимото парично обезщетение за имота, прието по делото, оспорено от процесуалните представители на ответника и на заинтересованите страни.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

С решение №302 от 20.04.2012 г. на МС, пътят „С. скоростна тангента” в участък „о.п. С.-запад – о.п. С.-изток”, като част от Трансевропейски транспортен коридор №10, е обявен за обект с национално значение – републикански път.

С писмо №04-19-198/11.12.2013 г. до Министъра на финансите и Министъра на регионалното развитие Председателя на Управителния съвет на Агенция "Пътна инфраструктура" е направил искане за внасяне на предложение до МС за отчуждаване за държавни нужди на имоти и части от имоти, частна собственост, 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 писмото е посочено, че за трасето е изработен парцеларен план, засягащ землища на територията на Столична община: квартал Т., квартал М., квартал И., квартал Б., квартал О. и квартал Враждеба. Подробният устройствен план - парцеларен план на обекта е бил одобрен с влязла в сила Заповед № РД-02-14-2374/24.09.2012 г. на заместник министъра на регионалното развитие и благоустройството. Към писмото са приложени: подробен устройствен план - парцеларен план, заповед за одобряване на плана, актуални скици, финансова обосновка, доклад за определяне на обезщетенията за отчуждените имоти. За имотите - предмет на отчуждаване, е изготвена експертна

оценка от независим оценител за определяне на равностойно парично обезщетение. Засегнатите територии са разделени на две части: част I - имоти и части от имоти, попадащи в подробен устройствен план - парцеларен план за обекта, част II - имоти и части от имоти, попадащи в регулационния план на С., местността НПЗ "И.-изток" и местността НПЗ "И.-запад".

Оценката е възложена на оценител от Агенция "Пътна инфраструктура" с договор №РД-37024 от 13.09.2012 г., поради което, на основание §1а, т. 2 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост, в случаите, когато е възможно определянето на пазарна цена, тя трябва да е осреднената цена от цената на всички възмездни сделки с имоти, сключени в срок от 12 месеца преди датата на възлагане на оценката или в периода 13.09.2012 г. - 13.09.2011 г.

В доклада за оценката на отчуждения имот е посочено, че за землище „И.“ са намерени 7 сделки (удостоверение № 23/15.01.2013 г. и удостоверение № 24-00-979/18.05.2013 г. на Службата по вписванията - С.). Според оценителя, сделките не могат да се използват за определяне на пазарната стойност на имота, тъй като част от тях са сключени между физически лица, една между юридически лица, но без да има посочена пазарна стойност на пазарните имоти по отделни землища, съгласно предвижданията на ЗДС и една, която има за предмет застроен имот в регулация. Поради това паричното обезщетение за имотите, възприето в решение №811 от 21 декември 2013 г. на Министерския съвет на Република България, е определено съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

С доклад от 19.12.2013 г. до Министерския съвет на Република България Министъра на регионалното развитие и Министъра на финансите са направили предложение за приемането на решение за отчуждаване на имоти и части от имоти, частна собственост, 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..

С решение № 811 от 21 декември 2013 г. на Министерския съвет на Република България, прието на заседание по протокол №52 от 21 декември 2013 г., 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., са отчуждени имоти и части от имоти, частна собственост, намиращи се в землището на С., квартал Б., квартал Т., квартал И., квартал О., квартал М. и квартал Враждеба, описани в приложението по вид, размер, местонахождение, размер на паричното обезщетение и собственици.

Процесният имот е описан в т.35 на Приложение към т. 1 от решението за землище И. като ПИ с идентификатор по КККР 68134.1368.12, с номер на имота по КВС 8012, частна собственост на наследници на С. М. С. с обща площ 1,097 дка, начин на трайно ползване – ливада, площ за отчуждаване 0,987 дка и стойност на паричното обезщетение – 924 лева.

Решение №811/21.12.2013 г. на Министерския съвет е оспорено от наследниците на С. М. С.. Образувано е адм. д. № 1015/2014 г. по описа на Върховния административен съд. По делото е постановено Решение №5211 от 11.05.2015 г., с което обжалваното решение е изменено в частта му относно размера на обезщетение за имот с идентификатор № 68134.1368.12 по Кадастралната карта кв. И. - пореден № 35 от приложението към решението на МС, представляващ ливада с обща площ на имота от 1.097 кв.м. и отчуждена площ от същия 0.987 кв.м. , за който е определено

обезщетение от 924 лв. , като същото е увеличено на 2112.18 лв. /две хиляди сто и дванадесет лева и 0.18/. Решението е мотивирано с прилагането на правилата на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

С влязлото в сила решение на Европейския съд за защита правата на човека, постановено по делото „Х. и други срещу България“ по жалба №56681/15 г. е установено нарушение на чл.1 от Протокол №1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи по отношение на обезщетението, което съдът е присъдил с Решение №5211 от 11.05.2015 г., постановено по адм. д. № 1015/2014 г. по описа на Върховния административен съд. Според ЕСПЧ не е доказано, че обезщетението, присъдено на жалбоподателите за тяхната отчуждена земя, е разумно свързано със стойността на земята, което означава, че изискванията на чл.1 от Протокол №1 не са изпълнени, а лишаването на жалбоподателите от имуществото им представлява несъразмерна намеса. По оплакването на жалбоподателите, че ВАС не е отговорил на довод, наведен от тях в хода на съдебното производство, а именно, че отчуждаването на тяхната земя е било само по себе си незаконно, тъй като решението на МС в този смисъл не е отговаряло на изискванията на закона, ЕСПЧ е приел, че не е необходимо да се произнася отделно по това оплакване, с оглед фактите по делото и изводите си относно чл.1 от Протокол №1. С решението на ЕСПЧ е отхвърлена претенцията на жалбоподателите за присъждане на парично обезщетение за стойността на техния имот, тъй като ЕСПЧ е приел, че не е в състояние да определи с точност такава стойност. Приел е, че не е убеден, че представената от тях оценка е несъмнено установена пазарна стойност. Посочено е, 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, би съставлявало подходящо средство за поправяне на нарушението.

С Решение №4014/03.04.2024 г., постановено по адм. д. №12135/2023 г. на ВАС, на основание чл. 239, т. 6 от АПК е отменено влязлото в сила Решение №5211 от 11.05.2015 г. на Върховния административен съд, постановено по адм. д. №1015/2014 г. в частта му, в която по жалба на Д. Ц. С., С. Ц. С., Й. Ц. С., В. Д. К., Д. М. Х., А. П. М. и М. П. М., като наследници на С. М. С., е изменено Решение на Министерски съвет № 811 от 21.12.2013 г. в частта му относно размера на обезщетение за имот с идентификатор №68134.1368.12 по Кадастралната карта кв.И. - пореден №35 от приложението към решението на МС, представляващ ливада с обща площ на имота от 1.097 кв.м. и отчуждена площ от същия 0.987 кв.м. , за който е определено обезщетение от 924 лв., като е увеличено същото на 2112.18 лв. /две хиляди сто и дванадесет лева и 0.18/. и делото е върнато за ново разглеждане от състав на Административен съд София - град в частта му относно размера на обезщетение за имот с идентификатор №68134.1368.12 по кадастралната карта кв.И..

От представените от оспорващите доказателства е видно, че процесният имот е възстановен като ливада на наследниците на С. М. С. в съществуващи или възстановими стари реални граници с Решение №1261/14.07.1994 г. на ПК – В.. Описан е в т.4 от същото с №008012 по картата на землището. От приложената по делото скица на поземлен имот, издадена на 03.01.2013 г. е видно, че ПИ с идентификатор 68134.1368.12 по КККР, с номер по предходен план 008012, одобрени със Заповед №РД-18-48/12.10.2011 г. на Изп. директор на АГКК , с площ от 1097 кв. м е с предназначение на територията земеделска и начин на трайно ползване ливада. Като собственици са посочени наследниците на С. М. С..

От представеното по делото удостоверение за наследниците му се установява, че жалбата пред ВАС е била подадена от наследниците му. Впоследствие Д. М. Х. и В. Д. К. са починали, поради което в производството пред ЕСПЧ и в производството по отмяна пред ВАС са участвали техните наследници Е. Е. Х.; Б. Е. Х.-П.; Д. К. К. и Л. К. К.. В хода на настоящото производство е починала Д. Ц. С..

В хода на процеса е установено, че със Заповед №РД-09-338/24.11.2003 г. на Кмета на Район „Н.“ процесният поземлен имот е включен в действащия регулационен план на м. „НПЗ И. запад“, като предназначението на територията е „Урбанизирана“ и трайното ползване на имота е определено като „за друг вид застрояване“.

Видно от приложеното по делото удостоверение за данъчна оценка на процесния имот, издадено на 30.04.2013 г., данъчната оценка на целия имот е в размер на 20807,30 лева.

В хода на настоящото производство за установяване размера на равностойното парично обезщетение на отчуждения имот е назначена и приета съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещото лице С. К.. Според заключението на вещото било е налице предходно отреждане - по предходен план, имотът не е бил самостоятелно урегулиран, а е попадал в едно общо УПИ, заедно с други имоти. Имотът е възстановен като ливада през 1994 г. от ПК-Н., но е попадал в УПИ I-СД градски транспорт, депо, кв.5, м.„НПЗ И.-ЗАПАД“. Възстановеният имот е нанесен в кадастралната основа на действащия регулационен план като имот с пл.№806, кад.лист 70, съгл. Заповед №РД-09- 338/24.11.2003 г. на Кмета на район „Н.“. Съгласно ПУП попада в УПИ 1-„за производство и складове“, кв.5А, м. „НПЗ И.-ЗАПАД“, р-н Н., одобрен със Заповед №РД-50-09-251/13.09.1989 г. на Главния архитект на С. и Заповед за поправка на ОФГ №РД-09-50-401/20.06.2013 г. на Главния арх. на С.. Предвид това имотът би следвало да се оценява като начин на трайно ползване към момента на отчуждаването, който е в урбанизирана територия за производство и складове. Вещото лице е анализирано приложените по делото 16 нотариални актове и договори за продажба на имоти, като е приело, че два от тях могат да се ползват като пазарни аналози, а именно договор №116-11/27.07.2012 г. и договор №111-11/12.07.2012 г., посочени и описани под №15 и №16 в приложението към експертизата. Във вариант 1 от заключението е определило размера на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота на 429,73 лв./кв. м или 424143.51 лв. От разпита на вещото лице в проведеното съдебно заседание и поставените от страните въпроси се установи, че същото не е използвало посочената в т.7 от приложената към експертизата таблица сделка като аналог, тъй като е изповядана на оценка, много по-ниска от данъчната. В тази връзка от процесуалния представител на оспорващите се представи влязло в сила на 22.08.2017 г. съдебно решение, по силата на което този договор за продажба е обявен за недействителен по отношение на държавата, като е прието, че даденото значително надхвърля стойността на полученото. В съдебно заседание, в което е изслушано и прието заключението на вещото лице, процесуалните представители на ответника и на заинтересованите страни правят възражение, че сделката, посочена под №16 в приложението към заключението, не следва да се счита за годин аналог, тъй като е сключена

между Столична община и физическо лице.

Предвид факта, че описаните в договорите за продажба на общински имоти сделки са за самостоятелно урегулирани поземлени имоти, а отчуждавания попада в съсобственост с други имоти в общо УПИ, експертизата е предложила и вариант, съгласно чл.96, ал.1 от ППЗДС, когато не могат да се определят пазарните цени по реда на чл.32, ал.2 от ЗДС, равностойното парично обезщетение се определя за имоти в урбанизирани територии по Приложение №2 към чл.20 от ЗМДТ, като получената стойност се удвоява. В този втори вариант равностойното парично обезщетение е определено съгласно правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - за имоти в урбанизирани територии и устройствени зони, като същото възлиза на 41614.60 лв. за целия имот.

Във вариант трети е определено обезщетение съобразно постигнатото с други собственици на отчуждени имоти споразумение, в който за процесният имот обезщетението възлиза на 19789.35 лв.

Вещото лице е дало заключение и че от неотчуждената част от имота с площ от 110 кв. м не може да се образува УПИ, защото изискванията за градовете са 14 м лице и 300 кв. м площ.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

На първо място съдът намира, че следва да посочи, че доколкото настоящото производство се развива по реда на чл.244, ал.2 АПК, то настоящият съдебен състав е обвързан от отменителното решение на ВАС, в което изрично е посочено, че предходното постановено решение се отменя само в частта относно размера на определеното обезщетение и само по отношение на искателите в това производство. Предвид това съдът следва да прецени само законосъобразността на определеното обезщетение по отношение на тези лица и не следва да се произнася по другите наведени от оспорващите доводи относно твърдението за нищожност на решението, тъй като в предвидения от закона срок по чл.208 ЗУТ отчуждаването на имота не е било започнало, поради което към момента на издаване на решението на МС от 21.12.2013 г. държавата е загубила правото да го отчужди, както и относно наведения при първото разглеждане на делото довод за противоречие с разпоредбата на чл.206, ал.2 ЗУТ. При разглеждане на делото по реда на чл.244, ал.2 АПК съдът счита, че не следва да намира приложение разпоредбата на чл.168 АПК, която го задължава да прецени законосъобразността на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, без значение наведените от оспорващия доводи, като обяви нищожност на акта, независимо дали е имало искане за това. Основание за отмяна на Решение №5211/11.05.2015 г., постановено по адм. дело № 1015/2014 г. по описа на Върховния административен съд е влязлото в сила решение на Европейския съд за защита правата на човека, постановено по делото „Х. и други срещу България“ по жалба №56681/15 г., с което е установено нарушение на чл.1 от Протокол №1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи по отношение на обезщетението, което съдът е присъдил с решението. Предвид това и с оглед изрично посоченото в отменителното решение настоящият съдебен състав следва да се произнесе

само относно законосъобразността на определеното обезщетение за отчуждения имот.

В тази връзка съдът намира, че в хода на проведеното административно производство са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, вследствие на което неправилно е приложен и материалният закон, по следните съображения:

Не са изпълнени задълженията на ответника по чл.35, вр.чл.36, ал.3 АПК за изследване на всички факти и обстоятелства от значение за случая, довели до неправилно установено фактическа обстановка, а оттук и до неправилно приложение на материалния закон.

Неправилно при изготвяне на оценката в хода на административното производство е прието, че имотът следва да бъде оценен като земеделска земя по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

От събраните в хода на съдебното производство доказателства и от заключението на вещото лице по приетата съдебно-оценителна експертиза се установи, че макар имотът да е възстановен като земеделска земя - ливада през 1994 г., същият е нанесен в кадастралната основа на действащия регулационен план като имот с пл.№806, кад.лист 70, съгл. Заповед №РД-09-338/24.11.2003 г. на Кмета на район „Н.“, и по ПУП попада в УПИ 1-„за производство и складове“, кв.5А, м. „НПЗ И.-ЗАПАД“, р-н Н., одобрен със Заповед №РД-50-09-251/13.09.1989 г. на Гл. архитект на С. и Заповед за поправка на ОФГ №РД-09-50-401/20.06.2013 г. на Гл. архитект на С.. Предвид това следва да се приеме, че преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, имотът е бил в урбанизирана територия с начин на трайно ползване към момента на отчуждаването - за производство и складове.

Съгласно чл.32, ал.1 и ал.2 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. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект и за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания.

"Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон - §1 от ДР на ЗДС.

"Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" 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; в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии. /т.4 от същия параграф/.

Легалното определение за "Пазарни цени" е дадено в § 1а, т.2 от ДР на ЗДС

„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.

Вещото лице по приетата експертиза е селектирало в приложената към заключението таблица 16 сделки с недвижими имоти, като по отношение на 14 от тях е прието, че не отговарят на критериите или са извън периода. При анализ на тези сделки съдът приема, че четири от тях, посочени под №3, 4, 5 и 6 в действителност са извън периода. Сделката под №1 не отговаря на критериите, тъй като имотите са с различни местоположения, а е дадена обща цена. Сделката под №2 също не отговаря на критериите, тъй като е в друг район на СО и имотът е земеделска земя. Земеделска земя е и имотът, предмет на сделката по т.8, поради което също не следва да се взема предвид като годен аналог. По отношение на сделките под №9 и 10 и 12 цената за земята не може да бъде определена, тъй като е дадена обща такава за земята и за сградите. Същото се отнася и за сделката под №11, а и имотът в същата е с друго предназначение. Сделката под №13, касае разпореждане със земеделска земя. Цената по сделката под №14 е както за земята, така и за сградата в имота. По отношение на тези сделки съдът приема, че безспорно не могат да бъдат ползвани като годни аналози за определяне на равностойното парично обезщетение на процесния имот. Спорно е, дали сделката по т.7 от таблицата може да се използва в случая. Съдът намира, че същата не е годен аналог, доколкото от представените в хода на процеса доказателства, се установи, че е между свързани лица и съобразно приетото в представеното по делото съдебно решение в тази насока, в което е прието, че даденото значително надхвърля стойността на полученото. Предвид това цената по нея не може да се приеме за реална пазарна цена на имота, макар че няма пречка страните по сделката да договорят реално /не симулативно/ по-ниска от реалната продажна цена. В съответствие с утвърдените понятия в специализираната литература, за пазарна цена следва да се приеме само тази, на която действително са реализирани продажби между независими лица, т.е. възмездни сделки, които са сключени при нормални пазарни условия. Договарянето между „свързани лица“ не е договаряне при нормални, типични пазарни условия. В пазарната система всичко има цена: всяка потребителска стока и услуга има потребителска цена, всички фактори на производството имат факторна цена. Всеки продавач получава приход или доход, от това което продава и го използва, за да купи това, което желае /търси/. Във функционирането на

пазара изключително важна роля играе печалбата. Пазарът по своята същност е безличен. Координацията, която се осъществява, се определя като спонтанен ред, при който взаимно независими и свободни субекти регулират своите действия в отговор на информацията и стимулите /цената/, които произтичат от средата, която ги свързва. Пазарът работи чрез взаимодействието на силите на търсенето и предлагането. Очевидно е, че при сделка между „свързани лица“, отпада същностен белег на пазара-да бъде безличен. Очевидно е и това, че търсенето на печалба, като фактор за регулиране на действията на продавача, не може да бъде обективно обосновано. В противен случай де се продава на цена 62.03 лв/кв.м., след като в релевантния период установените от ВЛ лице сделки между несвързани лица са сключвани при осреднена пазарна цена от 227,98 лв/кв.м., противоречи напълно на пазарната логика.

Законодателната воля е собствениците на отчуждените имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Включително и в легалното определение за пазарна цена в § 1а, т.2 от ДР на ЗДС, законодателят като изисква „поне една от страните е търговец“, предпоставя нормални пазарни условия - пазар, който е безличен, а не между свързани лица. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл.17, ал.5 от Конституцията. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика. /Решение № 6 от 15.07.2013 г. на КС по к. д. № 5/2013 г./

Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могло да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т. е на отнемане на частна собственост от държавата на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезщета /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, както впрочем е и направено с атакуваните разпоредби, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар./ Решение № 6 от 4.07.2006 г. на КС на РБ по конст. д. № 5/2006 г./

По изложените съображения, съдът обуславя крайния си извод, че „сделките между свързани лица“, каквато е посочената под №7 от приложението към

заклучението, не могат да се квалифицират като сделки при нормални пазарни условия, като сделки на свободния пазар, защото липсва същностен елемент на пазара - да е безличен. Сделката между страни, които имат особена или специална връзка прави ценовото равнище нетипично за пазара - занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози нарушава принципа на „адекватната обезщета /равностойното парично обезщетение/“. По тези съображения и доколкото сделката под №16 е сключена между Столична община и физическо лице, тя също не може да се използва като годин аналог, тъй като нито една от страните не е търговец, а това изискване се отнася за всички пазарни аналози, посочени в §1а, т.2 от ДР на ЗДС.

При това положение единствената сделка през процесния период, която отговаря на критериите за годин пазарен аналог е посочената под №15 от приложението към заключението. Същата обаче не е достатъчна, за да се определи равностойното парично обезщетение на процесния имот по реда на чл.32, ал.2 ЗДС. Това е така, тъй като предвид ал.3 на същия текст е необходимо да има най-малко две сделки, отговарящи на критериите. При липса на такива същата разпоредба предвижда, че за имоти в урбанизирани територии и устройствени зони равностойното парично обезщетение се определя по реда на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост. Съгласно чл.96, ал.1 ППЗДС при отчуждаване на имоти - частна собственост, в урбанизирани територии и устройствени зони, когато не могат да се определят пазарните им цени по реда на чл.32, ал.2 ЗДС, равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с нормите на приложение №2 към чл.20 от ЗМДТ, като получената стойност се удвоява. Съдът намира, че именно по този ред следва да бъде определен размера на обезщетението за процесния имот.

От приложеното удостоверение за данъчна оценка на имота се установи, че за целия имот същата е в размер на 20807,30 лева. В случая се отчуждават 987 кв. м, данъчната оценка на които съразмерно възлиза на 18746 лева. Удвоена, съобразно предвиденото в чл.96, ал.1 ППЗДС, същата възлиза на 37492 лева. Съдът намира, че именно в този размер следва да се определи равностойното парично обезщетение за процесния имот. Вярно е, че така определено, обезщетението не съответства изцяло на пазарната цена на отчуждавания имот и на мотивите на решението на ЕСПЧ, на основание на които е прието, че е налице нарушение на чл.1 от Протокол №1 към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи по отношение на обезщетението. Но настоящият съдебен състав приема, че е обвързан от приетата национална законодателна уредба относно определяне размера на обезщетението при отчуждаване и не разполага с правомощия да определя друг ред за определяне на същото. Съдът намира, че при приемането на разпоредбата на чл.96, ал.1 ППЗДС министерският съвет е преценил, че при липса на поне две сделки, които да се ползват като аналози, двойният размер на данъчната оценка на имота е най-близък и съпоставим с пазарната му цена. Като приема, че обезщетението следва да се определи именно по този ред, съдът намира, че е съобразил мотивите на решението на ЕСПЧ, доколкото е приел, че обезщетението не следва да се определя по

реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи, по която е било определено обезщетението в производството пред ВАС. Освен това ЕСПЧ не е приел за доказан посочения от жалбоподателите пред него размер на обезщетението и е приел, че именно по реда на отмяната и новото разглеждане на делото следва да бъде определен същият. Разгледано по този ред, определеното от МС обезщетение е значително в пъти увеличено.

За пълнота на изложението съдът намира за необходимо да посочи, че процесното обезщетение не би могло да се определи по вариант трети от заключението на вещото лице. В този вариант е използвана цена на кв. метър съобразно постигнати между други собственици и ответника споразумения. Фактът, че други собственици са се съгласили да получат обезщетение за отчуждените им имоти при тези параметри по никакъв начин не обвързва оспорващите в настоящото производство, а и така определената цена за кв. метър не е обоснована като реална пазарна цена.

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 Решение на Министерски съвет №811 от 21.12.2013 г. в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаваната част с площ от 0,987 дка от поземлен имот с идентификатор №68134.1368.12 по Кадастралната карта кв.И. – пореден №35 от Приложение към т.1 от решението на МС за землище И. чрез увеличаване на неговия размер от 924 лева на 37492 лева.

Следва да се уточни, че така определеното обезщетение е за целия имот, но с решението на ВАС предходното решение е отменено само по отношение на наследниците, които са били жалбоподатели в производството пред ЕСПЧ и само те са страни и в настоящото производство. Предвид това на тях, съразмерно с наследствените им права, е дължимо обезщетение в изменения размер.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК за оспорващите е възникнало правото на разноски. То е своевременно упражнено - до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноски в настоящото производство възлизат на 600 лева, заплатени за назначената и приета по делото експертиза. На оспорващите следва да се присъдят и разноските за производството по отмяна, които възлизат на 1240 лева, от които 240 лева внесена държавна такса и 1000 лева адвокатски хонорар, платени в брой, видно от приложения на лист 65 от адм. д. №12135/2023 г. на ВАС договор за правна защита и съдействие. Предвид това Администрацията на Министерски съвет следва да бъде осъдена да им заплати разноски в общ размер на 1840 лева.

Процесуалният представител на оспорващите претендира присъждане на адвокатско възнаграждение с твърдение, че е предоставена безплатна правна

помощ. Съдът намира това искане за неоснователно. Това е така, тъй като в приложения на лист 156 от делото договор за правна защита и съдействие е уговорено възнаграждение в размер на минималния размер на адвокатско възнаграждение по чл.8, ал.1 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения върху размера на претендираното обезщетение, за което не е предвиден начин на плащане, но не е предвидено и че същото е договорено в условията на чл.38, ал.1 от Закона за адвокатурата. Тази разпоредба регламентира безплатна правна помощ. Съдът счита, че за да се приеме, че е налице оказана такава, това следва изрично да е договорено между страните и посочено в договора. Доколкото в настоящия договор липсва, то за адвоката не възниква правото по ал.2 на съдия текст за присъждане на възнаграждение от ответника, определено от съда в размер не по-нисък от предвидения в Наредбата по чл.36, ал.1 ЗА, т.е в Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Разноски за производството не се дължат и на заинтересованите страни.

Водим от гореизложеното и на основание чл.244, ал.2, вр. чл.172, ал.2 АПК, вр. чл.38, ал.2 от ЗДС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на Е. Е. Х.; Б. Е. Х.-П.; М. П. М.; А. П. М.; Д. Ц. С.; Й. Ц. С.; С. Ц. С.; Д. К. К. и Л. К. К., всички от [населено място], Решение на Министерски съвет №811 от 21.12.2013 г. в частта му относно размера на обезщетение за отчуждаваната част от 0,987 дка от имот с идентификатор № 68134.1368.12 по Кадастралната карта кв. И. с обща площ 1,097 дка, описан в т.35 на Приложение към т.1 от решението за землище И., собственост на наследници на С. М. С., *като*:

УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение за отчуждаваната част от имота от 924 /деветстотин двадесет и четири/ лева на 37492 /тридесет и седем хиляди четиристотин деветдесет и два/ лева, дължими на Е. Е. Х.; Б. Е. Х.-П.; М. П. М.; А. П. М.; Д. Ц. С.; Й. Ц. С.; С. Ц. С.; Д. К. К. и Л. К. К. съразмерно на наследствените им права.

ОСЪЖДА Администрацията на Министерски съвет да заплати на Е. Е. Х.; Б. Е. Х.-П.; М. П. М.; А. П. М.; Д. Ц. С.; Й. Ц. С.; С. Ц. С.; Д. К. К. и Л. К. К., всички от [населено място] деловодни разноски в общ размер на 1840 /хиляда осемстотин и четиридесет/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.38, ал.8 от ЗДС.

СЪДИЯ: