

РЕШЕНИЕ

№ 4998

гр. София, 28.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XIX КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в публично заседание на 14.05.2021 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Катя Аспарухова

**ЧЛЕНОВЕ: Мария Ситнилска
Елка Атанасова**

при участието на секретаря Валентина Христова и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **3085** по описа за **2021** година докладвано от съдия Мария Ситнилска, и за да се произнесе взе предвид следното:

1

Производството е по реда на чл. 208 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с § 19, ал. 1 от ПРЗ на ЗИД на АПК.

Образувано е по касационната жалба на Е. Й. Я., Д. Й. Я., В. Я. К., А. Г. П., О. Г. Я., К. К. К., М. В. Я. и К. Л. Я. чрез адв. Р. П. срещу решение № 20239402/29.10.2020 г., постановено по гр. дело № 44569/2015 г. по описа на Софийския районен съд, с което е отхвърлена жалбата им против заповед № 09-171/17.06.2015 г. на кмета на район „О. К.“. Изложени доводи за неправилност на решението - касационно основание по чл. 209, т. 3 от АПК. Твърди се неправилност на извода за неотносимост на заключението на приетата и неоспорена съдебно-оценителна експертиза. Изтъква се, че по отношение на оценявания имот не е изготвен помощен план и план на новообразуваните имоти, одобрен със заповед на областния управител на основание § 4к, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ, поради което неприложима е методологията за оценяването му по Наредбата за определяне на цени на земеделски земи, използвана в третия метод на оценяване в доклада за оценка. Моли за отмяна на обжалваното решение и постановяване на ново по съществото на правния спор, с което да бъде отменена оспорената заповед в частта ѝ относно определената цена и бъде определена справедлива цена за имот с проектен идентификатор 68134.4330.2140 - платима от

ползвателя Д. Б. Д. на наследниците на Я. Г. Т., в качеството им на собственици на целия имот съгласно решение № Р96ГБ/16.06.1998 г. на ОСЗ – О. К.. Претендира разноски.

Ответникът – Столична община, район „О. купел“ изразява писмено становище за неоснователност на жалбата, което изцяло се поддържа от процесуалния му представител в съдебно заседание. Моли за отхвърляне на жалбата и потвърждаване на обжалваното решение.

Заинтересованите страни В. Р. З., Р. Е. Х., М. В. В. и П. Д. Д. не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованата страна Р. Д. Д. изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли за отхвърляне на жалбата и за оставяне в сила на решението на Софийския районен съд.

Представителят на С. градска прокуратура изразява становище за неоснователност на касационната жалби.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - С. град, като прецени събраните по делото доказателства и наведените касационни основания, прилагайки нормата на чл. 218 от АПК, намира следното от фактическа страна:

С решение № 15670/20.12.2010 г., постановено по адм. дело № 7769/2009 г. по описа на Върховния административен съд е отменена заповед № РД-09-14/09-01-2001 г. на кмета на Столична община, район „О. купел“, признато е правото на Д. Б. Д. да придобие собственост при условията на § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ по отношение на част от имот 636 /част от стар пл. № 2185/, к.л. 489, местност „Равнище“, в.з. „Горна Баня с площ 600 кв.м. и преписката е върната на кмета на район „О. купел“, Столична община за оценка на имота на основание § 62, ал. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ във връзка с чл. 4л от ПЗР на ЗСПЗЗ.

От Д. Б. Д. е депозирано заявление вх. № аб-94-00-93/22.02.2011 г. с искане за оценка по реда на § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

С писмо АБ-94-00-93/15 от 24.03.2014 г. е възложено на оценител изготвянето на доклад за оценка на новообразуван поземлен имот с идентификатор 68134.4330.2140 с площ 600 кв.м., който е част от имот с идентификатор 68134.4330.636 с площ 1754 кв.м. Видно от доклада, оценката е изготвена на базата на одобрени от Столичния общински съвет оценки на имоти, представляващи частна общинска собственост с предоставено право на ползване по реда на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, отменената Наредба № 26.01.1998 г. за базисните пазарни цени на недвижими имоти на Столична община и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи. При изготвяне на оценката са използвани следните методи: сравнителен метод (използвани са цените на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект), метод по Наредбата за базисните пазарни цени на недвижими имоти на Столична община /отм./ и метод по Наредбата за определяне на цени на земеделските земи. Прилагайки осреднената цена от цените на трите метода, оценителят е определил стойността на имота в размер на 4362 лв.

С Протокол № 1/15.06.2015 г. но Комисията по § 62, ал. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ е определена сума в размер на 4362 лева за придобиване на правото на собственост върху имот с проектен идентификатор 68134.4330.636 с площ 600 кв.м. по КККР, одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГКК, част от УПИ VI-636, кв. 12А, м. „в.з. Горна Баня“ по действащия план за регулация, одобрен с решение №112 по протокол № 32/10.12.2001 г. и с решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002

г. на Столичния общински съвет.

Въз основа на така проведеното административно производство е издадена заповед №РД-09-171/17.06.2015 г. на кмета на район „О. купел“, Столична община, с която е одобрена изготвената от Комисията по § 62, ал. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ и обективирана в протокол № 1/15.06.2015 г. експертна оценка.

Именно тази заповед е предмет на производството пред Софийския районен съд, приключило с издаване на обжалваното решение, с което е отхвърлена жалбата на касаторите против заповед № 09-171/17.06.2015 г. на кмета на район „О. К.“. Решението е мотивирано с липсата на отменителните основания на чл. 146 от АПК. С оглед статута на оценявания имот, а именно: не земеделска земя, за приложим по отношение на неговото оценяване е приет редът по чл. 90 от ППЗСПЗЗ.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият касационен състав обосновава следните правни изводи:

Касационната жалба е подадена в срока, определен в чл. 211, ал. 1 от АПК, от лице с право и интерес от обжалване, срещу подлежащ на касационен контрол съдебен акт, поради което се явява допустима и следва да бъде разгледана досежно нейната основателност.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Решението на Софийския районен съд е валидно и допустимо като постановено по подадена в срок жалба срещу подлежащ на съдебен контрол индивидуален административен акт.

Същото обаче е неправилно по следните съображения:

По делото не е спорно, че с решение № 15670/20.12.2010 г., постановено по адм. дело № 7769/2009 г. по описа на Върховния административен съд е признато правото на Д. Б. Д. да придобие собственост при условията на § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ по отношение на част от имот 636 /част от стар пл. № 2185/, к.л. 489, местност „Равнище“, в.з. „Горна Баня с площ 600 кв.м. и преписката е върната на кмета на район „О. купел“, Столична община за оценка на имота на основание § 62, ал. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ във връзка с чл. 4л от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Въз основа на това следва да се приеме, че оспорената пред Софийския районен съд заповед е постановена в процедура по §62, ал. 4 от ПЗР към Постановление № 456/11.12.1997 г. на Министерския съвет за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ.

Съгласно визираната правна норма след влизането в сила на заповедта по ал. 3, оценката за предоставената за ползване земя, извършена от техническата служба на общината съгласно изискванията на чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ, и за размера на прогресивно нарастващата такса по § 4а, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ, се утвърждава със заповед на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице. Съгласно чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ размерът на обезщетенията по ал. 1, включително за земеделски земи, включени в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), се определя по реда на наредба, приета от Министерския съвет. С ПМС № 234/16.12.1999г. е изменен и допълнен Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. С §31, ал.2, т.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ, когато земите са разположени в селищни образувания или са включени в строителните граници на населените места, както е настоящия случай, същите се оценяват съгласно чл. 90 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост. Следователно към датата на издаване на процесната заповед меродавният ред за извършване на оценката е този по §31, ал. 2, т.

1 от ПЗР на ПМС № 234/16.12.1999г., както правилно е посочено в нея. Съгласно чл. 90 от ППЗДС цената се определя по пазарен механизъм от независим оценител, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

При това положение единствения спорен по делото въпрос е дали одобрената с оспорената заповед оценка е извършена в съответствие с така разписаните правила.

Относно оценката касаторите са заявили оспорване още с жалбата пред Софийския районен съд, като са посочили, че не е ясно как са формирани цените по протокола на техническата служба. Поради това, както и на основание чл. 168, ал. 1 от АПК, съдът дължи произнасяне по този въпрос.

Видно от доклада, оценката е изготвена на базата на одобрени от Столичния общински съвет оценки на имоти, представляващи чатна общинска собственост с предоставено право на ползване по реда на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, отменената Наредба № 26.01.1998 г. за базисните пазарни цени на недвижими имоти на Столична община и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи. При изготвяне на оценката са използвани следните методи: сравнителен метод (използвани са цените на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект), метод по Наредбата за базисните пазарни цени на недвижими имоти на Столична община /отм./ и метод по Наредбата за определяне на цени на земеделските земи. Прилагайки осреднената цена от цените на трите метода, оценителят е определил стойността на имота в размер на 4362 лв.

По делото е прието заключение от съдебно-оценителна експертиза, съобразно което предлаганата пазарна стойност за нормативно признатите 600 кв.м., определена по реда на чл. 90 от ППЗДС, част от поземлен имот с идентификатор 68134.4330.636, нахдящ се в м. „в.з. Горна Баня-Разширение“, район „О. К.“ е в размер на 32 614 лева.

В обжалваното решение, Софийският районен съд е приел, че с оспорената заповед цената на имота е определена правилно по реда на чл. 90 от ППЗДС, без да изложи мотиви защо кредитира експертната оценка, приета от административния орган, респ. защо не кредитира заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза. Задоволил се е единствено да посочи, че намира същото за неотнормимо към предмета на делото, което е абсолютно неправилно, доколкото предмет на производството е именно спазването на разписаната закова процедура по изготвяне на оценка, приложимите методи за оценка, респ. получената въз основа на тях стойност на имота, по отношение на който е признато правото а придобиване на собственост. С оглед на така очертания предмет, първоинстанционният съд е следвало мотивирано да прецени дали действително оценката от административния орган е извършена съобразно приложимите правни норми, респ. оспорената заповед е законосъобразна, или при неправилно изготвена оценка, съответно да измени или отмени процесната заповед, съобразно заключение от съдебно-оценителна експертиза.

Следва да се отбележи, че касационната инстанция не е съдебна инстанция, която непосредствено събира, проверява и анализира доказателства, поради което не може да установява нови фактически положения, различни от включените в предмета на доказване факти и обстоятелства, приети за установени от въззивната инстанция. Това налага отмяната на обжалваното решение и връщане на делото за ново разглеждане от друг състав на Софийския районен съд, който при новото разглеждане да съобрази дадените по-горе указания.

При това положение на страните не се дължат разноски. Исканията за присъждане на разноски следва да се обсъдят и присъдят в зависимост от изхода на

спора при новото разглеждане на делото.

По изложените съображения и на основание чл. 222, ал. 2, т. 2 от АПК, Административен съд София-град, XIX-ти касационен състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ решение № 20239402/29.10.2020 г., постановено по гр.д. № 44569/2015 г. по описа на Софийския районен съд.

ВРЪЩА преписката на същия съд за ново разглеждане от друг състав при спазване на указанията дадени в мотивите на решението.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ:1.

2.