

РЕШЕНИЕ

№ 12103

гр. София, 08.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 26.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **3463** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

С оглед задължителните указания на ВАС, дадени с Решение № 4092 от 4.04.2024г по адм дело № 1094/ 2024г:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК във вр.чл.38, ал.1 от ЗДС.

Образувано е по жалба на "Симей имоти" ЕООД, С. Б. Т., М. Г. М., Б. Г. М.(тримата като наследници на С. Й. Б.), А. И. Б., С. И. Б., Л. К. С., Л. К. С., Ц. И. Ц. и И. И. К., срещу Решение № 811/21.12.2013г. на МС с което са отчуждени за изграждане на Автомагистрала "С. скоростна тангента" притежавани от жалбоподателите два недвижими имота-частна собственост за държавни нужди, находящи се в землището на район Н., кв. И., [населено място]: 3460 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1353.124 и 1153 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1352.79 по КKKP на С. и е определено парично обезщетение в размер на 3598 лв за първия имот и 1139лв за втория имот. Оспорва се решението в ЧАСТТА досежно единствено размера на определеното парично обезщетение.

Твърдят противоречие с материално-правните разпоредби, довело до неравностойно парично обезщетение. Молят да се измени решението в ЧАСТТА относно определената сума за парично обезщетение като се определи по-висок размер на обезщетение за отчуждаваните имоти. Претендират разноски.

Ответникът-Министерския съвет на Р България чрез процесуалния си представител оспорва основателността на жалбата.

Заинтересованата страна Агенция „Пътна инфраструктура“ чрез процесуалния си представител моли за отхвърлянето на жалбата. Претендира юриск. възнаграждение.

СГП не взема становище.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства, включително приетото по делото заключение на ВЛ-оценител, по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК намира следното от фактическа и правна страна:

С процесното Решение № 811/21.12.2013г. на МС са отчуждени за изграждане на Автомагистрала "С. скоростна тангента" притежавани от жалбоподателите два недвижими имота-частна собственост за държавни нужди, находящи се в землището на район Н., кв. И., [населено място]: 3460 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1353.124 и 1153 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1352.79 по КKKP на С. и е определено парично обезщетение в размер на 3598 лв за първия имот и 1139лв за втория имот. Взет е предвид оценителски доклад за определяне на равностойно парично обезщетение.

Със съдебно решение № 4092 от 4.04.2024г по адм дело № 1094/ 2024г на ВАС, делото е върнато за ново разглеждане на жалбата в частта за присъденото парично обезщетение. Предвид това съдът следва да прецени само законосъобразността на определеното обезщетение и не следва да се произнася по другите наведени от оспорващите доводи /в писмената защита/ 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 държавата е загубила правото да го отчужди.

За изясняване на делото от фактическа страна досежно основният спорен въпрос касаещ размера на определеното обезщетение за отчуждените части от имоти в настоящото производство е приета съдебно - техническа и оценителска експертиза (СТОЕ). Въз основа на заключението на експертизата съдът приема за установени фактите относно кадастралния, регулационния и градоустройствен статут на имотите, размера и местоположението им и отреждането им съгласно ОУП. Вещото лице, след анализ на всички представени сделки, дава заключение че три акта обективизиращи сделки отговарят на критериите за пазарен аналог, а именно – договор № 111-11 от 12.07.2012г сключен между Столичния общински съвет и Т. Н. П., с който се продава общински нежилищен имот, находящ се в С., район "Н.", чрез публичен търг с явно наддаване, нотариален акт №160, том II, нот.д.№346/2012г.с който едно ЮЛ продава на друго ЮЛ /търговци/ поземлен имот находящ се в кв. Б. и Договор № 116-11 от 27.07.2012г сключен между Столичния общински съвет и "Сини" ООД, който има за предмет продажбата на незастроен имот УПИ, находящ се в район "Н..

По отношение размера на дължимото обезщетение съдът намира, че са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като неправилно е приложен и материалният закон. 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, довело до неправилно установена фактическа обстановка, а оттук и до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 32ал.2 от ЗДС в приложимата редакция /към датата на

издаване на процесното решение на МС/ (Нова - ДВ, бр. 17 от 2006 г., доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) равностойното парично обезщетение по ал. 1 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.

Според съда поземлените имоти, чиито части се отчуждават неправилно са били характеризирани като земеделска земя, което се е отразило на размера на определеното обезщетение. Няма основание за третирането на имотите като имоти в земеделска територия. На първо място, отразено е в скиците от СГКК, че имотите са в територия с трайно предназначение "урбанизирана" и начин на трайно ползване „за друг вид застрояване“. Имотите се засягат от обект "Път С. скоростна тангента", включени са в обхвата на регулационен план за местността "НПЗ И.-запад“. Също така, според § 1а т.2а. (нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) Пазарната цена за имот, подлежащ на отчуждаване, който е включен в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащ устройствен план, но е бил неурегулиран, преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, се определя като за имот без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имота.

Разпоредбата не може да се тълкува по начин, че в уредените с нея случаи се игнорира видът на територията, който определя основното предназначение на имота (чл. 7, ал. 1 ЗУТ). Параграф 1а, т. 2а се прилага по отношение на имоти в урбанизирана територия, които не са получили конкретно предназначение съгласно подробен устройствен план, така че да се определи функцията, която имат - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни функции и други (чл. 8, т. 1 ЗУТ). При положение, че тези имоти нямат конкретно предназначение, въведен е друг критерий, който да ги характеризира, а именно, начинът на трайно ползване. /Виж Р № 6536 от 3.06.2015г по адм д № 1230/ 2014г на ВАС и др./Тъй като определянето на обезщетението по пазарни цени предполага да се сравняват цените на имоти с подобна характеристика, в случаите с имоти, които попадат в приложното поле на § 1а, т. 2а от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост, съпоставката следва да се извършва с други такива, които попадат в същата по вид територия и имат същия начин на трайно ползване. За определянето на равностойно парично обезщетение в разглежданият случай е необходимо да се изчисли средна пазарна стойност от сделки с имоти, попадащи в урбанизирани територии, със същия начин на трайно ползване, които се намират в близост до отчуждавания имот./§ 1а т.4 от ДР на ЗДС/

При определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване е сходен с този 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.

Както се посочи, вещото лице е приело, че три акта обективизиращи сделки отговарят на критериите за пазарен аналог:

По отношение на договор № 111-11 от 12.07.2012г сключен между Столичния общински съвет и Т. Н. П., с който се продава общински нежилищен имот, находящ се в С., район "Н.", чрез публичен търг с явно наддаване съдът счита, че не може да послужи за пазарен аналог, тъй като купувачът по сделката не е търговец, а физическо лице./арг от § 1а т.2 от ДР на ЗДС/. В този смисъл е и Р № 6536 от 3.06.2015г по адм д № 1230/ 2014г на ВАС, Р № 9170 ОТ 31.07.2015 Г. ПО АДМ. Д. № 1696/2014 Г., III ОТД. НА ВАС, Р № 8133 ОТ 02.07.2015 Г. ПО АДМ. Д. № 4510/2014 Г., III ОТД. НА ВАС и др./

По отношение на Договор № 116-11 от 27.07.2012г сключен между Столичния общински съвет и "Сини" ООД, който има за предмет продажбата на незастроен имот УПИ, находящ се в район "Н.: Въпреки че договорът е сключен с търговец и се отнася до имот, намиращ се в близост до отчуждавания, той не може да се ползва като пазарен аналог, тъй като имотът е урегулиран и няма същия начин на трайно ползване като процесните имоти./ Р № 6536 от 3.06.2015г по адм д № 1230/ 2014г на ВАС, Р № 8133 ОТ 02.07.2015 Г. ПО АДМ. Д. № 4510/2014 Г., III ОТД. НА ВАС и др. /

Следователно само една сделка отговаря на критериите за пазарен аналог , а именно тази по нотариален акт №160, том II, нот.д.№346/2012г. с който едно ЮЛ продава на друго ЮЛ /търговци/ поземлен имот находящ се в кв. Б.. Тоест установява се, че има само една вписана сделка, която се отнася до имот със сходни характеристики, намиращ се в близост до отчуждаваните части от имотите на жалбоподателите, и отговаря на останалите изисквания на закона.

Според чл. 32 ал.3 от ЗДС в приложимата редакция, към датата на издаване на процесното решение на МС (Нова - ДВ, бр. 17 от 2006 г.) В случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на:

1. правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони;
2. наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи - за земеделски земи;
3. (изм. - ДВ, бр. 19 от 2011 г., в сила от 09.04.2011 г.) наредбата по чл. 86, ал. 2 от Закона за горите - 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.

Посочи се, 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 годин пазарен аналог. При това положение е допустимо 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, като е неприложимо обезщетението да се определи въз основа на ППЗДС. Като се използва сделката обективирана в нотариален акт №160, том II, нот.д.№346/2012г за пазарен аналог, (при цена 25,39 лв/кв.м. както е посочило вещото лице) обезщетението за 3460 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1353.124 възлиза на 87 849,40 лв. и за 1153 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1352.79 възлиза на 29 274,67 лв.

Отчитайки това драстично разминаване в паричното обезщетение определено от адм орган, последният трябва 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. Както се посочи 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 Б. и други срещу България.

Допълнителен аргумент може да се почерпи и от сключените споразумения между МС и други засегнати собственици на отчуждавани имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до процесните, 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 впоследствие административният орган сам е възприел обезщетенията, определени по реда на наредбата, като несправедливи и е приел друг подход за уреждане на отношенията.

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 оспореното решение - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на процесното решение в частта му относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждените части от имотите на жалбоподателите чрез увеличаване техния размер както е посочен по-горе.

Относно разноските: При този изход на спора разноските се поставят в тежест на ответника. Искането на заинтересованата страна за присъждане на разноски е неоснователно /арг от чл. 143 ал.4 АПК/.

В настоящото производство жалбоподателите са направили следните разноски: за експертиза 800 лева и 10 лв за издадено съдебно удостоверение, които на основание чл.143, ал.1 от АПК следва да им бъдат възстановени от ответника.

Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 112 387.07 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 вр с чл. 7 ал.2 т 5 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА АДВОКАТСКА РАБОТА (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2025 г/ според която при интерес от 100 000 лв. до 500 000 лв. – възнаграждението е

8650 лв. плюс 4 % за горницата над 100 000 лв. Размерът на адв.възнаграждение възлиза на 9 145, 48 лева. Това е минимума по наредбата /с оглед направеното от заинтересованата страна възражение за прекомерност/. В договора за правна защита и съдействие по настоящото дело е посочено "безплатна правна помощ", на осн чл. 38, ал. 2, във вр. с ал. 1, т. 3 от ЗА. Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗА - В случаите по ал. 1, ако в съответното производство насрещната страна е осъдена за разноси, адвокатът или адвокатът от Европейския съюз има право на адвокатско възнаграждение. Съдът определя възнаграждението в размер не по-нисък от предвидения в наредбата по чл. 36, ал. 2 и осъжда другата страна да го заплати. На всеки от адвокатите следва да се заплати адв. възнаграждение в размер на по 4 572,74 лв. съгласно уговореното в договора за правна защита и съдействие.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, АПК, вр.чл.38 ал.8 от ЗДС съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение на Министерския съвет № 811/21.12.2013г. в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 3598 лв. за отчуждените 3460 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1353.124 като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същото решение от 3598 лв. на 87 849,40 лв.

ИЗМЕНЯ Решение на Министерския съвет № 811/21.12.2013г. в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 1139 лв. за отчуждените 1153 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1352.79 като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същото решение от 1139 лв. на 29 274,67 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на "Симей имоти" ЕООД, С. Б. Т., М. Г. М., Б. Г. М.(тримата като наследници на С. Й. Б.), А. И. Б., С. И. Б., Л. К. С., Л. К. С., Ц. И. Ц. и И. И. К., разноси в размер на 810 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на адв. М. В. М. сумата от 4 572, 74 лв адвокатско възнаграждение на осн. чл.38, ал.2 от ЗА.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на адв. Н. С. В. сумата от 4 572, 74 лв адвокатско възнаграждение на осн. чл.38, ал.2 от ЗА.

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

СЪДИЯ: