

РЕШЕНИЕ

№ 1608

гр. София, 11.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 14.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12287** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба на [фирма] със седалище [населено място], представлявано от управителя И. Е. срещу Заповед № РД-49-351 от 19.11.2020г. на Министъра на земеделието, горите и храните, в частта ѝ по т.2, с която е определена цена, платима от дружеството за поземлен имот с идентификатор 40909.22.216, както и в частта, с която е определена общата цена на имотите, предмет на продажбата / т.1/ и сумите за режимни разноски и ДДС / т.2,3 и4/.

С жалбата се претендира незаконосъобразност в оспорената част на заповедта, при следните съображения: Сочат, че [фирма] е страна по Договор от 28.07.2014г. за довършване изпълнението по обектите от Програмата за отстраняване на екологични щети, причинени до момента на приватизацията на [фирма], [населено място] с възложител Република България, представлявана от Министъра на околната среда и водите, Министъра на финансите и Изпълнителния директор на Агенция за приватизация и следприватизационен контрол и изпълнител дружеството-жалбоподател. По посочената програма се осъществява обект № 5 „Строителство, експлоатация и закриване на депо за опасни отпадъци“ [населено място] / обекта/, включващ площадка на депото и довеждащ път, предвидени да се разположат в следните имоти, намиращи се в горска територия:

1. ПИ с идент. 40909.22.216 с площ 125.591 дка, съгласно скица № 15-1012634/07.11.2019г.на Служба по геодезия, картография и кадастър, [населено място];

2. ПИ с идент. № 56928.2.87 с площ 3.959 дка, съгласно скица № 15-1012725 от 07.11.2019г. на Служба по геодезия, картография и кадастър, [населено място];

3. ПИ с идент. № 56928.2.88 с площ 1.474 дка, съгласно скица № 15.1012719/07.11.2019г. на Служба по геодезия, картография и кадастър, [населено място].

Сочат, че с оглед законосъобразното осъществяване на обекта по проекта е проведена процедура по промяна на предназначението на земята по реда на чл.77, ал.1 във връзка с чл. 74, ал.2, т.2 от Закона за горите и е издадено Решение за промяна на предназначението №1-2-2/10.02.2020г. от Протокол №1 от 10.02.2020г. на Комисия при Изпълнителна агенция по горите, влязло в сила. Сумите за таксите за така извършените процедури са заплатени от страна на дружеството на 27.02.2020г.

Имотите са частна държавна собственост, поради което компетентният орган за провеждане на процедурата за закупуването им е Министерът на земеделието, храните и горите /МЗХГ/. За целта дружеството е подало заявление изх. № 41/27.02.2020г. и вх. № 70-1012/27.02.2020г. на МЗХГ.

Възложено е изготвяне на оценка на имотите на основание чл. 79, ал.3 от ЗГ, представени са данъчни оценки на имотите , на основание чл. 79, ал.4 от ЗГ.

Предвид установена огромна разлика между определените данъчни оценки на първия и останалите два имота е направено проучване, при което е установено, че причината за разликите е в таксационните характеристики на имотите , която е взета предвид от Общината едва след издаване на цитираните данъчни оценки. Поради това, с писмо от 20.07.2020г. е поискано от МЗХГ да изиска от [община] нови данъчни оценки. В писмото е посочено, че имотите са отредени за изграждане на дело за отпадъци на държавата и че за закупуването им е предвидена сума в максимален размер от 367 865.83 лева от М. екологичен експертен съвет, в който има представител на МЗХГ.

Поради бездействието на Министерството, е поискано съдействие от [община], отдел „Местни данъци и такси“ и от Областна дирекция „Земеделие“ К. за получаване на удостоверения за техническите характеристики на имотите. Издадени са скици от Служба ГГК К. с отбелязване на техническите характеристики на имотите.

Видно било от същите, че имотите попадат в една и съща зона на отдалеченост от строителните граници на [населено място] и са граничещи един с друг, но попадат в различни землища , което води до голямата разлика в цените на декар за различните имоти. Тези удостоверения са представени в ОДЗ К.. Получено е уверение, че ще бъдат изискани нови данъчни оценки по служебен път с писмо от 19.10.2020г. , като същите ще бъдат съобразени с новопредставените данни за техническите характеристики на имотите.

Въпреки това е издадена оспорената заповед на Министъра на ЗХГ, в която цените са определени на база първоначално издадените данъчни оценки.

Считат заповедта за незаконосъобразна, тъй като след промяната на предназначението на имотите, и в процедура по продажба по чл. 79 от ЗГ, ал.3 от същия задължавала МЗХГ да назначи независим оценител за оценка на имота с

променено предназначение за определяне на продажна цена. Независимият оценител следва да се съобрази с издадената данъчна оценка, като не може да направи оценка на по-ниска стойност, поради което е особено важно коректността на издадената данъчна оценка.

Административният орган бил възприел пазарната оценка на имотите безкритично, въпреки че същата е определена въз основа на първоначално издадените данъчни оценки и въпреки наличието на документация при МЗХГ и ОДЗ К. относно променените технически характеристики на имотите.

Сочи, че в чл.13, ал.1 от Приложение №2 към ЗМДТ са посочени всички критерии, които е необходимо да бъдат съобразени със съответните показатели. Такъв критерий е коефициентът на местоположение съобразно Таблица № 3 към Приложението, който се определя в зависимост от категорията на населеното място, както и дали се намира в строителните граници на населеното място. Сочат, че имотите са разположени в различни категории населени места, но са еднакво отдалечени от строителните граници на същите.

Първоначално издадените данъчни оценки не отчитали коректно различните категории населени места. По този начин не били съобразени техническите характеристики и се нарушавали разпоредбите на Приложение №2. Поради което същите не следва да бъдат база за изготвяне на пазарните оценки.

С оглед горното, като не е взел предвид представените удостоверения за технически характеристики на имотите е не е изискал нови данъчни оценки, органът не бил предприел всички действия за изясняване на относими за спора факти в нарушение на чл. 7, ал.2, чл. 9, ал.2 и чл. 36 от АПК. Не е съобразено, че дружеството не може да иземе компетентността на органа, снабдявайки се с актуални данъчни оценки, тъй като не е собственик на имотите.

Считат, че заповедта е издадена и в противоречи ес целта на закона, като в случая това предполага определяне на справедлива цена. МЗХГ не е търговско дружество и не може да има за цел извличане на максимална продажна цена. След установяване на оценката на имот 40909.22.2016 и многократно голямата разлика в цените, е следвало да направи допълнително проучване и да установи причините за това, респ. да съобрази това при издаване на крайния акт. Следвало е да бъде съобразено още, че за имота има предвидени държавни средства в размер на 367 865. 83 лева, като по този начин не е отчетен и публичният интерес – депото за отпадъци да бъде построено при най-ниски разходи и интересът на обществото от своевременното му построяване с цел ликвидиране на минали екологични вреди.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ф. и юрк Л. с редовни пълномощни. Поддържат жалбата на посочените в същата основания, като считат, че на база събрания доказателствен материал, вкл. приетата по делото тройна съдебно-техническа оценителна експертиза, се установява, че оценката на имотите, определена съгласно заповедта, е многократно завишена, поради несъобразяване на множество фактори, използване на погрешен метод на оценяване и несъответно изготвена данъчна оценка. Адв. Ф. представя подробни писмени бележки и претендира направените по делото разноси, за които представя списък.

Ответникът Министър на земеделието се представлява от юрк Г. с редовно

пълномощно. Оспорва жалбата, като сочи, че в хода на делото е установено, че е налице единствено една данъчна оценка, която е съобразена в хода на производството. Претендира разносните по делото, както и юрисконсултско възнаграждение и депозира подробни писмени бележки.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните, и като съобрази законовите разпоредби, приема следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена в срок и срещу частта на акт, който засяга пряко правния интерес на дружеството.

Разгледана по същество, съдът я преценява като неоснователна, но при съобразяване на следното:

По фактите се установява, както следва:

Дружество [фирма] е страна по Договор за довършване на изпълнението на обектите от програмата за отстраняване на екологичните щети, причинени до момента на приватизация на „О.“ К. от 28.07.201г., в който същото има качеството „ИЗПЪЛНИТЕЛ“ по възлагане от Държавата, чрез Министъра на околната среда и водите, Министъра на финансите и Изпълнителния директор на Агенция за приватизация и следприватизационен контрол. Етапите на всеки обект се определят от приетите Междуправителствен експертен екологичен съвет.

Едно от задължения, възникващи за дружеството от договора е изпълнение т. 4 от Програмата „Строителство, експлоатация и закриване на дело за опасни отпадъци“, [населено място], включващи довеждащи пътища и площадка.

В тази връзка е предприета процедурата по закупуване на имота, чиято оценка е предмет на делото.

Преди стартиране на настоящата процедура е проведена процедура по одобряване на ПУП – ПЗ и ПУП – ПП за процесните имоти. С Решение на Общински съвет К. от Протокол № 7 от 15.07.2019г. е одобрен ПУП – ПП за обект – трасе на общински път, трасе на водопровод и канал в землищата на [населено място], селата С. и Повет. Одобрено е и изменението на ПУП – ПЗ за застрояване на част от ПИ 40909.22.215 с площ 662 465 дка, която част представлява имот с проектен идентификатор 40909.22.16 с площ 133.393дка / съответстващ на процесния/ с начина на трайно ползване „друг вид горска територия“, попадащ в кадастралната карта на [населено място] за „Депо за опасни отпадъци“.

Преди закупуването на имотите, дружеството е провело процедура по изменение на предназначението на същите. Прието е Решение №1-П-2 от 10.02.2020г. от Протокол №1 от същата дата на Комисия, назначена със Заповед № РД-49-381/13.11.2020г., изменена със Заповед № РД-49-21/14.01.2020г. на Министъра на земеделието, храните и горите, на основание чл. 74, ал.2, т.2 от ЗГ, с което е променено предназначението от поземлени имоти в горски територии за депа за отпадъци и трасета на линейни обекти на имоти – частна държавна собственост, предмет на искането, както следва: ПИ с идент. № 40909.22.216 с площ 125591 кв.м.; ПИ 56928.2.88 с площ 1471 кв.м. и ПИ 56928.2.87 с площ 3959 кв.м. С Решението, което е влязло в законна сила, е определена цена за промяна на предназначението, заплатена от дружеството. В самото решение е посочено, че същото е за нуждите на

проекта за изграждане на депо за екологични отпадъци по цитирания по-горе договор.

Подадено е заявление до Министерство на земеделието, храните и горите № 70-1012/27.02.2020г. от [фирма], с което са приложили Решението за промяна на предназначението, доказателства за осъществените по същото плащания и са заявили желание за закупуване на имотите с цел реализирано на конкретното инвестиционно намерение, в изпълнение на проекта за изграждане на дело по договора.

Подадена е следваща молба от дружеството до МЗХГ от 20.07.2020г., с която се сочат точните имоти като номерация и площ, частна държавна собственост, предмет на искането, с приложени скици от АГКК, служба „К.“. Посочено е, че са издадени данъчни оценки за нуждите на процедурата по закупуване, но дружеството е уведомено, че са издадени нови данъчни оценки, поради което е поискано приобщаването им по преписката, с оглед съобразяването на новите цени, посочени в същите при определяне на пазарната оценка на имота.

Отправено е искане до отдел „МДТ“ при [община] от 08.09.2020г. за изискване на данни от Служба по геодезия, картография и кадастър за издаване на удостоверения за техническите характеристики на имотите, с оглед промененото предназначение. Посочено е, че същото е във връзка с искане за издаване на нови данъчни оценки с актуализирани показатели.

Направено е искане до Директора на Областна дирекция „Земеделие“ К. от 11.09.2020г., с приложени данъчни оценки за трите имота с №№2210/08.04.2020г.; №2208/08.10.2020г. и № 2209/08.10.2020г. от Отдел „МДТ“ при [община], с данни за промененото предназначение на имотите и молба за съдействие.

Издадени са удостоверения за техническите характеристики на имотите от Служба по картография, геодезия и кадастър К. с №№ 25-221292/14.09.2020г.; №01-415549/14.09.2020г. и №25-221495/14.09.2020г. / л.31-33 по делото/.

Подадена е молба от дружеството до МЗХГ от 19.10.2020г. с представени технически характеристики и водената кореспонденция, като е заявено желание за снабдяване с нови данъчни оценки, с оглед промененото предназначение на имотите, отстоянието им от съответните селища и издадените в съответствие с това нови технически характеристики, отразени в КККР. Няма данни за отговор на тази молба.

Заповедта е издадена въз основа на Решение на Комисия, назначена от Министъра на ЗХГ със Заповед № РД-09-416 от 21.05.2020г. Комисията е разгледала преписки, като в т.4 от Протокол № 3/02.10.2020г. е разгледала настоящата преписка. Прието е да бъде издадена заповед за продажба на имотите на лицето заявител при обща цена 1 321 654 лева.

Цената, определена от органа е обусловена от експертна оценка на [фирма], приложена по делото на листи 47-60 по делото, независим оценител, по възлагане на МЗХГ. Оценката е изготвена към 13.07.2020г. / л.51 по делото/. Оценката е извършена по два метода – този на сравнителните аналози и този на приходната стойност. Установена и предложена е цена, както следва: За ПИ 40909.22.216 с сумата от 1 306 580 лева; за ПИ 56928.2.87 – сумата от 10 984 лева и за ПИ 56928.2.88 – сумата от 4 090 лева.

Имотите са актувани с актове за частна държавна собственост, както следва:

ПИ 40909.22.216 – А. № 3343/29.05.2020г. на Областен управител К. с предоставени права на управление на Министерство на земеделието , храните и горите; за ПИ 56928.2.87 – А. №3345/20.05.2020г. на Областен управител К. с предоставени права на МЗХГ; за ПИ 56928.2.88 – А. №3344/20.05.2020г.на Областен управител К. с предоставени права на МЗХГ. В цитираните А. като правно основание за съставяне е посочен проекта, по който следва да бъде изградено депото за отпадъци по договора на жалбоподателя.

Отразената в същите стойност на данъчната оценка на имотите е тази, определена в удостоверенията за данъчна оценка от 08.04.2020г. / л.66, 67 и 68 по делото/. Видно от същите, определената данъчна оценка за имотите е както следва: ПИ 40909.22.216 ПИ 40909.22.216 – 1 235 815, 44 лева; за ПИ 56928.2.87 – 5 225 .88 лева и за ПИ 56928.2.88 – 1945. 68 лева.

Направено е повторно запитване от дружеството до Областна дирекция „Земеделие“ К. относно изготвянето на нови данъчни оценки от 03.11.2020г.

Изготвено е писмо от 05.11.2020г. от Директора на Областна дирекция „Земеделие“ К. до Министъра на земеделието, храните и горите, без копие до жалбоподателя, със запитване във връзка с молбата на [фирма] , отправено до тях с писмото от 11.09.2020г. и напомнителното такова от 03.11.2020г. със запитване дали са основания за удовлетворяване на молбата чрез изискване да бъдат възложени нови данъчни оценки, тъй като е възприето, че са налице валидни данъчни оценки и липсва промяна на обстоятелствата, които обуславят изготвянето на данъчни оценки, като се позовават на таблица 3 от Приложение №2 към ЗМДТ, където отправните точки за определяне на данъчните оценки са категорията на населеното място, зоната, в която имотите попадат, ситуирането им във или извън строителните граници, респ. вилна зона.

Издадена е частично оспорената Заповед № РД-49-351 от 19.11.2020г., с което е разрешено на дружеството да закупи имотите, като са определени и съответните пазарни цени, които именно са предмет на оспорване по делото.

Със заповедта е разрешено на дружеството на закупи имотите, като определената цена е тази по представените данъчни оценки от 08.04.2020г., тъй като същите се явяват на по-висока стойност от определените от независимия оценител, на който е възложена оценката в преписката.

Със заповедта е възложено заплащането и на режийни разноски на основание чл. 79, ал.5 от ЗГ, ДДС върху местния данък, ДДС върху такса вписвания и 1 008 лева, представляващи заплатената услуга за извършване на оценката от наетия от МЗХГ независим оценител.

По делото са приложени с писмо от процесуалния представител на жалбоподателя юрк Л. от 15.04.2021г. три броя данъчни оценки на същите имоти, изготвени от страна на МДТ при [община], както следва: с №2383/14.04.2021г. относно имот №40909.22.216 с данъчна оценка от 165 780,12 лева; с № 2382/14.04.2021г. относно имот 56928.287 и при цена 5225.88 лева №5225.88 лева и №2381/14.04.2021г. относно имот 56298.87

при определена данъчна оценка от 1945.68 лева. Изискано със съдебно удостоверение и представено е писмо от [община] от 11.05.2021г./л.263 по делото/, което гласи , че данъчните оценки / не е конкретизирано кои/ са били актуални към 18.11.2020г., т.е. ден преди издаване на заповедта. С оглед установените несъответствия в представените данъчни оценки, както и с оглед твърдението на ответника, че от МДТ при [община] са издавани само оценките от 08.04.2020г., съдът е изискал официална справка от страна на [община]. Депозирани са писма от 02.12.2021г. от [община], с приложено към него Становище на С. Т. – Директор Дирекция „Местни данъци и такси“ при [община] /л. 445/. Съгласно същото, след направена справка е установено, че от МДТ при [община] са издадени само данъчните оценки от 08.04.2020г. , като за имот №№40909.22.216, същата е определена в размер на 1 235 815.44 лева, което се сочи , че е актуалният размер на оценката. Относно удостоверение № 2383/14.04.2021г. за същия имот, съгласно което данъчната оценка на имота е 125 591 лева, се сочи, че такова удостоверение не е издавано от страна на [община] и не съществува в регистъра на удостоверенията в програмния продукт на отдел „Местни данъци и такси“, където се сочи, че следва да останат запаметени всички удостоверения, които са издавани от името на администрацията. Удостоверение с такъв № 2383 е издадено на 06.04.2021г. и касае оценката на жилищен имот на физическо лице.

С оглед изясняване на горното и при съмнение за документно престъпление, с въпроса е сезирана Районна прокуратура К.. Съдът отхвърли искането за спиране на делото, поради наличието на тези данни, тъй като прие, че извършването на престъпление или липсата на такова в хода на производството по издаване на данъчна оценка от името на МДТ К. няма да повлияе на изхода на спора, който се отнася до това дали правилно е определена цената, на която имотите са предложени на дружеството. Същото следва и от факта, че спорните удостоверения за данъчна оценка са издадени след датата на издаване на заповедта и целяха да обосноват различен метод, приложим за определянето на данъчната оценка на спорните имоти със задна дата – към момента на издаването ѝ. Дали същите са правилно определени и към кой момент е въпрос, който може и следва да бъде изследван в настоящото решение, без зависимост с наличието на престъпление при издаването на последните.

От назначената по делото съдебно оценителна експертиза от вещо лице М. А. – финансов експерт към СГС и лицензиран оценител на

недвижими имоти е видно, че след използване за оценката на два метода за оценяване – този на сравнителните аналози и този на приходната стойност, са дадени следните отговори на поставените въпроси:

1. Имот №40909.22.216 следва да бъде оценен пазарно на стойност 964 000 лева, като са цитирани и сумите от двете приложения по делото удостоверения за данъчна оценка; Имот №56928.2.87 е на цена от 8 900 лева, като отново са цитирани сумите от данъчните оценки; имот №56928.287 е на цена 3300, отново при посочени данни от данъчните оценки.

2.1. Приложенията от оценителят / по възлагане от МЗХГ/ оценки отразяват коректно оценяваните имоти спрямо пазара на недвижими имоти в района, тъй като на база оценените количествени и качествени параметри е направена съпоставка на имотите, предмет на оценка спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара. Съпоставката е отчела техния характер, факторите, от които зависят търсенето и предлагането на такива имоти, местоположение, площ, наличие на елементи на техническа инфраструктура, градоустройствени показатели, отговарящи на устройствената зона съгласно ЗУТ – ЗП, РЗП, плътност и интензивност на застрояване, кинт и др.

2.2. Използваният метод е правилен, тъй като е основен при оценка на земи и дава най-точна информация в сравнение с всички останали методи, а реалният пазар е най-точният показател за цената на един имот;

2.3. При съпоставка на имоти с голяма разлика в площта се използва корекция на стойността, което е извършено – приложение 1, колона 10, сравнимост – вид, състояние;

2.4. Методът на приходната стойност е използван само по отношение на имот 40909.22.216 с начин на трайно ползване з депо, тъй като може да реализира печалба. В случай например, че не се изгради това депо, би се наложило ползването на наето такова, което би довело до разходи. С този разход, приходите на дружеството намаляват. Собственото депо намалява разходите и увеличава печалбата, което осигурява средства да следващия производствен цикъл;

2.5 Всяко депо за отпадъци е предназначено да генерира приходи, тъй като ако не се изгради, ще се наложи отпадъците да бъдат транспортирани другаде, което увеличава разходите.

2.6. не е изведен ясен извод по въпроса за съобразяването със

спецификата на предназначение – депо за опасни отпадъци;

2.7. В оценката са отчетени по-горе описаните устройствени показатели, на чиято база са изчислени и застроената площ и разгънатата площ. Инвестиционен проект не е представен, поради което са ползвани данните от ПУП.

2.8. Оценителят е в правото си да приеме процента на капитализация, предвид целта на инвестицията, риска от нейната реализация и пр., като в случая споделя направената преценка.

2.9. Оценката за цена на наема на единица площ е съизмерим с цената на наема на 1 кв.м. открита площадка, която е от 1 до 2 лева кв.м. Тъй като не е представен инвестиционен проект, тази цена е най-близката до възможната наемна стойност при реализация на проекта. Получената стойност е коригирана с коефициент 1.05 / намалена/. Всяко депо за отпадъци има цена за тон депонирани отпадъци , ако е за опасни, цената ще е по-висока и съпоставима със стойността на реализираната инвестиция.

3. 3.1 Не са намерени подобни имоти / с подобно предназначение/ , тъй като „депо за опасни отпадъци“ е твърде специфичен имот, но с подобни технически и градоустройствени характеристики има и тяхната стойност е съпоставима, респ. по-висока от тази, определена в оценката на оценителя по преписката;

3.2. Не е предоставено инвестиционно намерение;

3.3. Приложимостта на метода на приходната стойност за ПИ 40909.22.216 е съобразена с устройствените параметри, заложиени в одобрения ПУП. Тази стойност се различава с 1.8 % от получената по другия метод , което е показател, че пазарната стойност на имота към датата на оценката е коректна. На този метод е дадена по-висока тежест спрямо другия в съотношение 60/40. Тежестта е правилно определена, тъй като имотът е насочен към реализация на приходи.

3.4. Не е предоставено инвестиционно намерение.

Приетата по делото тройна съдебно – техническа и оценителна експертиза установява следното:

След извършена проверка на документите по делото и оглед на място, е изготвено заключение за пазарната цена на процесните имоти – за ПИ 4090922.216 с площ 125 591 кв.м. – 99 557 евро; за ПИ 56928.2.88 с площ 1 474 – 1 168 евро; за ПИ 56928.2.87 с площ 3 959 – 3 183 евро или обща

стойност от 103 863 евро, равностойни на 203 863 лева.

По отношение на оценката, изготвена в хода на административното производство е прието следното: Не са взети предвид всички относими документи и обстоятелства по отношение на процесните имоти при изготвяне на оценката и не са приложени правилните методи на оценяване в конкретния случай, тъй като приходният метод е неподходящ за определяне на пазарната стойност на оценяваните имоти. Съобразено е, че процесните имоти се намират в силно пресечена местност с дълбоки дерета, чиито склонове в по-голямата си част са обрасли с широколистни и иглолистни гори, като денивелацията на терена е около 130 метра. Процесните имоти се намират в свлачищен район. Процесните имоти не представляват урегулирани поземлени имоти – същите се намират извън строителните граници на населено място, а именно ПИ 216 е на разстояние 2.5-3.0 км. От строителните граници на [населено място], а останалите два имота – на около 1 км. Съгласно кадастралните скици от 01.04.2020г. трайното предназначение на земята на ПИ 216 е „нарушена“, а на останалите два имота – „територия на транспорта“. Площта на ПИ 216 е значителна 125 591 кв.м. ПИ 216 е предназначен за Депо за опасни отпадъци, представляващи минали екологични щети, а останалите два имота – за довеждащ път до депото. Достъпът до имотите е силно затруднен, като местоположението на имотите спрямо пътната мрежа с трайна настилка е до 1 км. В процесните имоти няма изградени никакви техническа и комунална инфраструктура.

Не са взети предвид съпоставими данни за оценяваните имоти и не са приложени относими корекционни коефициенти. Неправилно е определен процентът на капитализация 4.5%, предвид предназначението на ПИ 216. Дори за висококапитализирани имоти в [населено място], процентът на капитализация е не по-малко от 8%. Имот ПИ 216 ще бъде ползван еднократно като депо а опасни отпадъци от минали щети, поради което не може да реализира печалба.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Съдът намира, че в хода на производството не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, съответно правилно е приложен и материалният закон.

Проведена е процедура по реда на чл. 73 и следващ от Закона за горите за

промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, като същите са придобили статут, съответно ПИ 40909.22.216 – „за Депо за опасни отпадъци“ и ПИ 56928.2.87 и ПИ 56928.2.88 – за „транспортна територия“, осигуряваща достъп до първия имот.

Решението на Изпълнителна агенция по горите №1-II-2/10.02.2020г. е влязло в законна сила. Извършени са съответните корекции в КККР, като имотите са отразени, съобразно с новото им предназначение. Последното е отразено и в скиците, приложени към преписката от 01.04.2020г., съответно 02.04.2020г. Не се установява промяна в отразените данни в скиците спрямо представените от страна на жалбоподателя три броя удостоверения за характеристики на поземлени имоти от 14.09.2020г. / л.31-33 по делото/. Видно е при съпоставка, че трайно предназначение на имот ПИ 40909.22.216 е нарушена територия, а начинът на трайно ползване е „Депо за индустриални отпадъци“, а за ПИ с №№56928.2.87 и 56928.2.88 е трайно предназначение на имотите – „територия на транспорта“ и начин на трайно ползване „за друг поземлен имот за движение и транспорт“. Същите данни са отразени и в скиците от 01.04., съответно 02.04.2020г. на Служба по ККР К.. Следователно, не се установяват нови и относими данни, които да са предпоставка за издаване на нови удостоверения за данъчна оценка, както е поискало дружеството от ответника и от [община]. Нова информация, различна от отразената в скиците, с които е разполагал ответникът към момента на декларирането на имотите пред Местни данъци и такси К. тези удостоверения не съдържат. обстоятелствата, които не са отразени в скиците, са местоположението на имотите спрямо строителните граници на населеното място и спрямо пътната мрежа с трайна настилка. Последните следва да бъдат включени във формулата за определяне на данъчната оценка, като показатели от значение за формиране на същата. Видно обаче от данните по делото и в частност от представеното извлечение за начина на изчисляване на конкретната данъчна оценка, тези обстоятелства са правилно декларирани от собственика Министерство на земеделието, храните и горите, и са вярно отразени в изготвената данъчна оценка.

На основание допуснатото изменение на предназначението на имотите, [фирма] е заявило процедура по чл. 79 от Закона за горите, с цел закупуване на имота за реализиране на инвестиционното предложение.

Проведена е съответната процедура. Назначено е изготвянето на оценка от независим оценител на имотите, който е направил следното оценяване: ПИ 40909.22.216 – 1 306 580 лева; ПИ 56928.2.87 – 10 984 лева и ПИ

56928.2.88 – 4 090 лева. Изискани и представени по преписката са и данъчни оценки на имота, изготвени от [община] , отдел „Местни данъци и такси“. Съгласно същите, данъчната оценка на ПИ 40909.22.216 е 1235 815.44 лева; данъчната оценка на ПИ 56928.87 е 5225.88 лева и на ПИ 56928.2.88 е 1945 лева. Предложението е разгледано от комисия при МЗХГ и е прието, на база чл. 79, ал. 4 от ЗГ, с оглед по-високата цена на данъчната оценка на имотите спрямо определената от назначения оценител, да бъде издадена процесната заповед, с която да се разреши закупуването на имотите с променено предназначение, при продажна цена по данъчна оценка.

Както бе посочено, правното основание за това е чл. 79, ал.5 от ЗГ, който предписва, че продажната цена на имоти с променено предназначение не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имотите.

В продажната цена са включени и заплатената на назначения оценител цена и режийни в размер на 2%, в съответствие с нормите на чл. 79, ал.3 и 5 от ЗГ.

Спорът се свежда до това, правилно ли е определена данъчната оценка, тъй като същата е причина продажбата да бъде извършена на нейна база, а не на база оценка от независим оценител и представлява продажната цена на имотите.

Съдът приема, че данъчната оценка на имотите правилно е определена по реда на чл. 13, ал.1 от Приложение №2 на ЗМДТ, а не по реда на чл. 13, ал.2 от Приложение №2 на ЗМДТ, каквото твърдение се навежда в жалбата и с писмените бележки на процесуалния представител на жалбоподателя.

По отношение на имот ПИ с идент. 40909.22.216 съдът приема за основателно становището на адв. Ф., че не е налице УПИ /урегулиран поземлен имоти/, а ПИ с променено предназначение посредством приетият ПУП-ПЗ със Решение №188 по Протокол №7/15.07.2019г. на Общински съвет К. и Решение № 1-П-2/10.02.2020г. на Комисия при И.. Именно обаче промененото предназначение на имота е причина същият да бъде оценен за нуждите на данъчното облагане по реда на чл. 13, ал.1 от Приложение №2 на ЗМДТ, а не като земеделски имот, какъвто е редът на ал.2 от същата норма. Промяната на предназначението е именно и предпоставка дружеството да може да проведе процедура по реда на чл. 79 от Закона за горите и да закупи имотите без търг или конкурс.

Чл. 13, ал.1 от Приложение №2 на ЗМДТ предвижда начина на определяне на данъчните оценки относно земите в строителните граници,

вилните зони, застроените дворове (застроени места извън строителните граници) и на земите извън строителните граници (без земеделските земи). От начина на изброяване на земите, оценявани по този ред, не следва твърдението на процесуалния представител на жалбоподателя, че същият визира само урбанизирани територии. Напротив, изрично в нормата са включени и земи извън строителните граници, ако не са земеделски. В процесния случай е налице изменение. Ал.2 визира водни площи, мини, кариери, земи в горския фонд и други подобни обекти се определя като за земи според местоположението и статута им.

В случая, в действителност са налице имоти със специфично предназначение, с оглед характера на дейността – депо за опасни отпадъци. Такъв вид предназначение обаче не е включено в обхвата на нормата на чл. 13, ал.2, за бъде приложим, по аргумент от нея чл. 19 от Приложението, както се сочи в жалбата. Напротив, налице са поземлени имоти в горски територии, чието предназначение е променено по надлежния ред, поради което оценяването на данъчната им стойност правилно е проведено по реда на чл. 13, ал.1 от Приложение №2 на ЗМДТ. В този смисъл е и Указанието №08-Т-9 от 14.10.2008г. на Изпълнителния директор на НАП във връзка с направени запитвания/ л. 428 по делото/.

Както бе посочено и по-горе, не се установяват нови данни, вкл. от удостоверенията, представени от дружеството от 14.09.2020г., които да са основание за изменение на изготвените към месец април данъчни оценки, респ. за изготвяне на нови такива.

Съгласно чл. 13, ал.1 от Приложение №2 към ЗМДТ Данъчната оценка на земите в строителните граници, вилните зони, застроените дворове (застроени места извън строителните граници) и на земите извън строителните граници (без земеделските земи) се определя въз основа на базисната данъчна стойност за един квадратен метър, корекционни коефициенти, площта и данъчната стойност на подобренията по следната формула: $ДО = БС \cdot Км \cdot Ки \cdot Ку \cdot Кз \cdot ПЗ + ДП$, където: ДО е данъчната оценка в левове; БС - базисната данъчна стойност за 1 кв. м в левове; Км - коефициент за местоположение съгласно табл. № 3; Ки - коефициент за инфраструктура; Ку - коефициент за устройствена зона; Кз - коефициент за застроеност; ПЗ - площта на земята, включително застроената площ в кв. м; ДП - данъчната стойност на подобренията.

Видно от приложеното на л. 429 по делото доказателство, представено от [община], отдел „МДТ“, при изготвяне на данъчната оценка, са

съобразени всички посочени параметри, като същите са определени правилно и в съответствие с конкретните параметри на имот с № 216.

Оценяването на имотите по данъчна оценка е задължително за органа в условията на обвързана компетентност, в случай, че изготвената такава от назначения оценител е на по-ниска стойност.

Не се споделя тезата от жалбата, че е нарушена целесъобразността на закона с издаването на акта, тъй като не е съобразена крайната цел на производството, както и че Държавата се ангажира с изпълнение на обекта до сумата от 367 865.83 лева. На първо място, сумата по договора от 28.07.2014г., сключен между Държавата чрез Министъра на околната среда, Министъра на финансите и Изпълнителния директор на АПСК, е 17 378 014 / без ДДС/ лева чл. 9 от Договора/. На второ място, съгласно този договор, който е за довършване на обектите от програмата за отстраняване на екологичните щети, причинени до момента на приватизация на [фирма], К., в случай че втората страна /жалбоподателят/ надвиши разходите при изпълнение на Програмата, разликата е за сметка на втората страна / чл.9, ал.2/. Следователно, дори да се приеме, че Държавата е определила сочената в жалбата сума като максимална за реализиране на депото, то другата страна носи отговорност за дофинансирането на обекта с цел изпълнение на договорните си задължения.

С оглед изложеното, заповедта в оспорената си част, с която е определена продажната цена на имотите, се явява законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде оставена без уважение.

Същата следва да бъде потвърдена и в частта на оспорването, касаеща начислените режийни такси от 2% върху определената стойност, съответно и ДДС върху режийните разноски, върху местния данък и върху такса вписвания, тъй като същите подлежат на заплащане от купувача по силата на закона.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски, които са в размер на 600 лева заплатен депозит за експертиза, 14 лева за държавни такси за издавани удостоверения и 200 лева, представляваща юрисконсультско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2 , редл. Последно и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ оспорването на [фирма] срещу Заповед № РД-49-351 от 19.11.2020г. на Министъра на земеделието, горите и храните, в частта ѝ по т.2, с която е определена цена , платима от

дружеството за поземлен имот с идентификатор 40909.22.216, както и в частта, с която е определена общата цена на имотите, предмет на продажбата / т.1/ и сумите за режийни разноски и ДДС / т.2,3 и4/.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати в полза на Министерство на земеделието сумата от 814 / осемстотин и четиринадесет/ лева, представляващи доказани разноски на ответника по делото.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: