

РЕШЕНИЕ

№ 7373

гр. София, 27.11.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 18.09.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **7379** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на [фирма], [населено място] /с предишно наименование [фирма]/, ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имоти с идентификатори 68134.2046.3520, 68134.2046.3526, 68134.6723.1741, 68134.6723.1742, 68134.6723.1766, 68134.6723.1770, 68134.6723.1777 и 68134.6723.1772, в частта за определеното с нея парично обезщетение.

Жалбоподателят [фирма], [населено място], представляван от управителите Р. М. и Л. К., и чрез адв. С., твърди противоречие с материално-правните разпоредби, довело до определяне на неравностойно парично обезщетение за отчуждаваните имоти, съответно части от имоти. Моли да се измени заповедта в частта относно определената сума за парично обезщетение, като се определи по-висок размер. Моли за присъждане на разноски.

Ответникът Областен управител на Област С., чрез юрк. С., оспорва основателността на жалбата и моли да бъде отхвърлена. Прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Заинтересованата страна Агенция "Пътна инфраструктура" чрез процесуалния си представител адв. С., моли за отхвърлянето на жалбата.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в

производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите и възраженията на страните и като прецени събраните по делото доказателства, включително приетото по делото заключение на вещо лице - оценител, по реда на чл. 235 от ГПК, вр. чл. 144 от АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1, вр. чл. 146 от АПК, провери законосъобразността на обжалвания акт, в оспорената му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е при спазване изискванията на ЗДС и АПК, в установения срок, от лице с активна процесуална легитимация, срещу акт по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС и при спазване на правилата за родова и местна подсъдност /чл. 38, ал. 2 ЗДС/.

Разгледана по същество, жалбата е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА по изложените съображения:

С процесната Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. на основание чл. 34а, ал. 2 и чл. 34в, ал. 1 от ЗДС се отчуждават имоти и части от имоти – частна собственост, за задоволяване на държавни нужди за изграждане на инфраструктурен обект: Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 (от пътен възел "Ц. шосе" до пътен възел "М."), намиращ се на територията на райони "В.", "М." и "П." при Столична община (СО), област С., съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с околните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали, одобрен с влязло в сила Решение № 145 по Протокол № 7/28.01.2016 г. на Столичния общински съвет (СОС), подробно описани по вид, размер, местоположение, собственици и размер на предвиденото парично обезщетение в Приложение, неразделна част от заповедта.

С обжалваната заповед се отчуждават части от имоти, собственост на жалбоподателя, както следва:

- 1) Целият имот с идентификатор 68134.2046.3520, с площ от 57 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район В., [улица], за което се определя парично обезщетение в размер на 7643.00 лв.
- 2) Част имот с идентификатор 68134.2046.3526, целият с площ от 214 кв.м. и площ на отчуждаване от 12 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район В., [улица], за което се определя парично обезщетение в размер на 1 609.00 лв.
- 3) Целият имот с идентификатор 68134.6723.1741, с площ от 1 509 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя парично обезщетение в размер на 257 881.00 лв.
- 4) Целият имот с идентификатор 68134.6723.1742, с площ от 8 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя парично обезщетение в размер на 1 367.00 лв.
- 5) Целият имот с идентификатор 68134.6723.1766, с площ от 1 048 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя парично обезщетение в размер на 179 098.00 лв.
- 6) Част имот с идентификатор 68134.6723.1770, целият с площ от 410 кв.м. и площ на отчуждаване от 177 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя

парично обезщетение в размер на 30 249.00 лв.

7) Част имот с идентификатор 68134.6723.1777, целият с площ от 1 032 кв.м. и площ на отчуждаване от 116 кв.м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя парично обезщетение в размер на 19 824.00 лв.

8) Част имот с идентификатор 68134.6723.1772, целия с площ от 557 кв.м. и площ за отчуждаване от 474 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, находящ се в район П., [улица], м. „Саите“, за което се определя парично обезщетение в размер на 14 280.00 лв.

Административното производство е образувано по искане на Агенция "Пътна инфраструктура".

Заповедта е издадена в изпълнение на съвместна Заповед № РД-02-14-125 / 08.02.2019 г. и № ЗМФ-120 / 06.02.2019 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, с оглед влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/, одобрен с Решение № 145 / 28.01.2016 г на Столичен общински съвет /СОС/, предвиждащ изменение на план за улична регулация на Околовръстен път, заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали.

Взето е предвид и Решение № К33-24/29.11.2018г. на Комисията за земеделски земи при Министерство на земеделието, храните и горите.

Обявлението за предстоящото отчуждаване с № ОА23-3016/01.03.2019 г., съставено на осн. чл. 34а ал. 3 от ЗДС, е публикувано в два централни и един местен ежедневник, на интернет страниците на МРРБ, СО и Областна администрация - С. и на определеното място в сградите на СО и районите/кметствата, в които са засегнатите имоти.

За да определи обезщетението, административният орган се е позовал на Доклад от 11.12.2018 г. на оценителна фирма [фирма], [населено място] / вписан в Камарата на независимите оценители/, съгл. възлагателно писмо изх. № 53-00-10612 / 21.12.2017 г. на Областния управител на Област С..

Заповедта е издадена от компетентен орган - Областния управител на област С.. Компетентността на органа произтича от чл. 34а, ал. 2, вр. ал. 1 от ЗДС и предназначението на обекта, за който се отчуждава имота - § 1 от ДР на ЗДС, чл. 3, ал. 1 и ал. 4 от Закона за пътищата, Списъците на републиканските и общинските пътища и промените в тях, утвърдени от МС към датата на издаване на оспорената заповед.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактическите и правни основания за издаването ѝ, като част от тях се съдържат в предхождащите я документи, съдържащи се в административната преписка.

При издаване на административния акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на процесуалните правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган. Доколкото предназначението на административно-производствените правила е да обезпечи издаването на един законосъобразен по съдържание акт, то до отмяна водят само нарушения, които, ако не бяха допуснати, би могло да се стигне и до друго решение по същество на поставения пред административния орган въпрос.

Настоящият решаващ състав приема, че при определяне на оценката за отчуждаваните имоти, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 32, ал. 2 ЗДС във вр. с § 1а, т. 1, т. 2 и т. 4 от Допълнителните разпоредби (ДР), което е част от материалната законосъобразност на акта.

Според регламента на чл. 32, ал. 2 ЗДС „равностойното парично обезщетение“ за отчуждавания имот се определя в съответствие с предназначението му 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.

В ал. 3 на чл. 32 е установено, че когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на най-малко две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя съответно по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) - за имоти в урбанизирани територии и устройствени зони, Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) - за земеделски земи и/или Наредбата по чл. 86, ал. 2 от Закона за горите (ЗГ) - за горските територии.

Съгласно определението, дадено в § 1а, т. 2 "пазарни цени" са „осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека - обезпечаваша покупко-продажба на имот, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки“.

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

Законът не дава легално определение на понятието "имоти с подобни характеристики". В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015 г. по тълк. дело № 6/2014 г. Общото събрание на съдиите на Върховния административен съд (ВАС), Първа и Втора колегии приема, че при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. За градовете с районно деление относимите към определянето на равностойно парично обезщетение са онези вписани сделки с имоти с подобни характеристики на отчуждавания, които се намират в един и същ район, като съставна административно-териториална единица на общината, включително когато се касае за земеделски земи и горски територии.

По отношение на подобренията в имота, когато има такива, същите представляват са

онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му. По арг. от чл. 96, ал. 3 ППЗДС и чл. 35 от ЗДС равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или с оглед характера им не се изисква разрешение за строеж. Съгласно изричната норма на чл. 96, ал. 3 ППЗДС „равностойно парично обезщетение не се дължи за незаконно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване“. Съгласно чл. 49, ал. 3, изр. 2 ЗУТ, отчуждаването на временни строежи се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост. А съгласно чл. 35, ал. 1 ЗДС, след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота, данни за която не са събрани в административното производство и по делото. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 13 от ПЗР на ЗУТ, при отчуждаването на узаконени или търпими строежи, те се оценяват и за тях се дължи обезщетение.

С оглед на горната правна уредба, съдът е разгледал събраните по делото писмени доказателства и е назначил и изслушал съдебно – оценителна експертиза, в която вещото лице подробно е разгледало всички имоти, отреждането им преди плана, за който се извършва отчуждаването, съответно техния начин на трайно ползване и е обсъдило и предложило оценка за тях съгласно правилата за определяне на „равностойното парично обезщетение“ по смисъла на чл. 32, ал. 2 ЗДС. Вещото лице е изпълнило задачата коректно, като е обсъдило и предоставило на съда информация за всички налични сделки, установени в съответния период, като с оглед наличието на преценка по отношение на някои правни въпроси, които са от компетентността на съда е изготвило заключението си за всеки имот в няколко варианта.

Въз основа на горното, съдът приема по отношение на законосъобразността на определяне на равностойното парично обезщетение на имотите следното:

По отношение на имоти с идентификатори 68134.2046.3520. 68134.2046.3526:

Имотите се намират на територията на райони "В." в урбанизирана територия, като по предходен план са били урегулирани – Парцел I – 594,1553 и Парцел II – 966,1544,951.

Освен използваните в административното производство пет броя пазарни аналози, и вещото лице не е установило наличието на други. В същото време експертът смята, че използваният от оценителите в административната процедура пазарен аналог по нот. акт № 41, том 114 от 02.08.2017 г. не следва да бъде използван, тъй като съгласно акта включва и всички подобрения и приращения в него. За да обоснове извода си вещото лице сочи, че видно от сателитна снимка на района в G. maps в ъгъла на имота има постройка. Други подобрения и приращения не са установени.

Въз основа на изключването на този пазарен аналог, вещото лице определя цена, по-висока от тази на административния орган, а именно: за имот с идентификатор 68134.2046.3520 – 8578,93 лв., вместо 7643 лв. и за имот с идентификатор 68134.2046.3526 – 1806,09 лв., вместо 1609 лв.

Съдът счита така приетото от вещото лице за незаконосъобразно доколкото сградата не е описана в нотариалния акт, за нея няма доказателства за извършено законно строителство, съответно същата да е била узаконена, търпима или разрешена като временен строеж. Доколкото сградата не е посочена в нотариалния акт и съгласно цитираната по-горе разпоредба на чл. 96, ал. 3 ППЗДС „равностойно парично обезщетение не се дължи за незаконно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване“, съдът счита, че тази сграда не е включена в стойността на продажната цена на имота и този нотариален акт може да служи като аналог.

Предвид обстоятелството, че изключването на този аналог е единствената разлика между експертизата и заповедта, то определеното в последната обезщетение за тези два имота следва да бъде прието за законосъобразно, съответно жалбата в тези ѝ части да бъде отхвърлена.

По отношение на имоти с идентификатори 68134.6723.1741, 68134.6723.1742, 68134.6723.1766, 68134.6723.1770, 68134.6723.1777:

Имотите се намират на територията на райони "П." в урбанизирана територия, в рамките на ОУП на С. и по ПУП.

В оценителния доклад, използван в административното производство за оценката им са използвани само два пазарни аналога. И двата аналога представляват договорни ипотечи, по които търговска банка предоставя кредит на физически лица при закупуване на имот.

С акт - №61, том 38 от 06.12.2017г. за договорна ипотека [фирма] предоставя кредит на две физически лица - А. и Катерица П. в размер на 84491 лв. за покупка на недвижим имот с идентификатор 14831.6501.851. В същият ден и при същият нотариус е извършена и сделката по покупко-продажбата на същият недвижим имот, като същият е закупен от А. и Катерица П. от други две физически лица за цена в размер на 48000 евро или 93879,84 лева, т.е. установява се, че цената на ипотека е по-ниска от стойността на покупката с около 10% т.е. цената на покупката е 231,80лв/кв.м., а на ипотека е 208.92 лв/кв.м. Вещото лице сочи, че имаме едно презастраховане от страна на банката в резултат на което пазарната стойност на имота е занижена, като банката изисква 10% самоучастие при предоставянето на кредит.

Същото е и с акт №56. том 14 от 22.05.2017г. за договорна ипотека с която [фирма] предоставя кредит на „У.-2002"О. в размер на 493000л в.с предназначение на кредита за заем на П. К. Т., за придобиване на поземлен имот, описан в пункт втори от акта. Видно от пункт втори П. и К. Т. учредяват в полза на „С. Женеерал Е." АД договорна ипотека, върху придобития чрез покупко-продажба ПИ с КИ 04234.6924.29 в землището на [населено място]. В същият ден и при същият нотариус е извършена и сделката по покупко-продажбата на недвижим имот с идентификатор 04234.6924.29. като същият е закупен на името на П. Т. от две физически лица за цена в размер на 280000евро или 547632.40лева. Отново се установява, че цената на ипотека е по-ниска от стойността на покупката с около 55х.лева или припл. 10% от

покупната цена т.е. цената на покупката е 147.93лв/кв.м. а на ипотеката е 133,17лв/кв.м.

Съдът счита, че правилно вещото лице е приело, че горните сделки не могат да служат за пазарни аналози по следните съображения:

Двете сделки представляващи договорни ипотeki следва да бъдат изключени и да не бъдат използвани като пазарни аналози. Действително, закона допуска договорите за ипотека да се използват като пазарен аналог - § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС. От понятието за "пазарни цени" в ЗДС следва да се разбира осреднени цени, включващи ипотeki – обезпечавачи покупко-продажба на имот. Това съответства на принципа за пропорционално обезщетение на отчуждавания имот, като целта на закона е обезщетеното лице да бъде възмездено за имота си със стойност, която той би получил при реална продажба на имота. С включването на посочените две ипотeki, тази цел на закона не може да бъде постигната. Понятието за "пазарни цени" в ЗДС има предвид осреднени цени, включващи ипотeki – обезпечавачи покупко-продажба на имот. Законът има предвид такива обезпечавачи цялата цена на имота, а не само на част от нея. След като двете сделки за ипотeki обезпечават цена с 10% по-ниска от цената, на която имотите са продадени, то същите не обезпечават цялата цена на покупко-продажбата им и не следва да се считат за аналози.

В сходен смисъл и Решение № 5922 от 14.10.2019 г. на АдмС - С. по адм. д. № 5386/2019 г. Решение № 5386 от 15.08.2019 г. на АдмС - С. по адм. д. № 5187/2019 г., Решение № 5524 от 19.09.2019 г. на АдмС - С. по адм. д. № 4570/2019 г. и др.

Вещото лице е установило и още три акта в процесния период в район П. в урбанизирана територия, описани подробно в експертизата и приложени към делото: Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 81 от 11.07.2017 г., Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 80 от 22.11.2017 г. и Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 89 от 22.11.2017 г.

По отношение на първите два няма спор между страните, че следва да се използват като пазарни аналози.

Спорът е по отношение на Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 89 от 29.03.2017 г., тъй като е сключен между свързани лица.

По отношение на нот. акт № 89 том 36 от 29.03.2017г. касаещ имот с идентификатор 39791.600.613 от справка в регистър Булстат се установява, че продавачът и купувачът по тази сделка участват в дружество по ЗЗД – "Онкология – С. 2012". Съгласно т. 6 от ДР на ЗДС /Нова – ДВ, бр. 13 от 2017 г. / "свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа: а/ (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество; б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство

до четвърта степен включително. В случая сделката е сключена от юридически лица, които съвместно контролират дружество по ЗЗД, като негови собственици. Освен това от нотариални актове за ипотека на същия имот през 2010 г. и към 2013 г. е видно, че той е служил за обезпечаване на вземания, които многократно надвишават размера на продажната цена по сделката. Действително няма пречка страните по сделката да договорят реално /не симулативно/ продажна цена по-ниска или равна на данъчната оценка, но предвид факта, че сделката е между "свързани лица", то очевидно това не може да се приеме за пазарна цена на имота. 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.

На съдебния състав му е известно наличието на противоречива съдебна практика по въпроса, дали са годин аналог "сделките между свързани лица":

Решения № 6806 от 9.06.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1524/2014 г., III о., № 9170 от 31.07.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1696/2014 г., III о., от една страна, и Решения № 2674 от 9.03.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8200/2015 г., III о., № 8095 от 1.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8201/2015 г., III о., № 68 от 5.01.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7903/2015 г., III о., от друга страна/. Според първото становище, сделката между свързани лица не може да се възприеме като типична пазарна сделка и не може да служи като пазарен аналог. Според второто становище, приложимият в случая специален закон /ЗДС/ не съдържа определение на понятието „свързани лица“, което е било така към онзи момент. Приложението по аналогия на други закони не води на различни изводи, тъй като, за да се изключи такава сделка, това следва да е изрично предвидено в чл. 32, респ. § 1а от ДР на ЗДС. Липсата на такова изключване води на извод, че обсъжданата сделка отговаря на изискванията, доколкото е сключена в относимия период, между лица, от които едното е търговец и е съобразена с ограниченията по § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС.

АССГ, в този състав, по изложените по-горе съображения споделя първото становище, като и допълнително излага следните аргументи:

Решения № 2674 от 9.03.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8200/2015 г., III о., № 8095 от 1.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8201/2015 г., III о. и № 68 от 5.01.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7903/2015 г., III о. са постановени преди приемането изменението на ЗДС и създаването на т. 6 от ДР на ЗДС /Нова – ДВ, бр. 13 от 2017 г. /, която дава легална дефиниция на понятието „свързани лица“ за целите на ЗДС, като такива са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случая коментираната сделка касаеща имот с идентификатор 39791.600.613 не може да

служи като аналог. 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. 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 субекти. 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. /. "Сделките между свързани лица“ 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, нарушаваща принципа на нормалните търговски отношения, а съответно и на адекватното равностойното парично обезщетение.

В този смисъл и последна практика на Адм. съд – С. в решения оп 2019 г. по административни дела от 2019 г. №№ 4572, 5187, 5187, 5386, 3852, 4893, 4575, 3874, 4286, 4570 и др.

Предвид изложените по-горе мотиви, съдът възприема заключението по отношение на оценки на тези имоти на вещото лице, във вариант 1, който изключва сочените ипотечи, които обезпечават не цялата цена а само 10 % от нея, както и обсъжданата сделка между свързани лица.

С оглед на горното цената за кв.м. е не около 170,90 лв., както излиза по заповедта, а в размер на 285,07 кв.м.

По отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1772:

Имотът е със статут на земеделска земя към момента на отчуждаването, но се намира в урбанизирана територия и е в границите на ОУП на С..

От експертизата се установява, че в оценителския доклад при издаване на заповедта са използвани като аналози както такива за имоти със статут на земеделска земя извън урбанизирана територия, без възможност за застрояване, така и такива за земеделска земя в урбанизирана територия, т.е. в рамките на ОУП в зона Жм1 – жилищна зона за малкоетажно застрояване в природна среда, както и в Зона СМФ2.

Съдът предвид цитираното по-горе тълкувателно решение № 3/23.03.2015 г. по тълк. дело № 6/2014 г. Общото събрание на съдиите на Върховния административен съд (ВАС), Първа и Втора колегии за понятието "имоти с подобни характеристики" и задължението на административния орган и съда при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот, смята, че вещото лице във вариант 1 от заключението си правилно е изключило тези имоти, които са извън урбанизирана територия, тъй като не могат да се приемат за имоти с подобни характеристики на процесния. Същият, макар да е със статут на земеделска земя е в рамките на ОУП, съответно в Зона СМФ2, в която е допустимо застрояване при кинт 2, плътност 0,4 и кота корниз 26м.

Предвид горното, съдът приема за правилно и включването в оценката на допълнително установените от вещото лице аналози, описани подробно в заключението за земеделски земи в близост до процесния имот с подобни (сходни) характеристики, а именно в урбанизирана територия и зона СМФ2, каквато е за оценявания имот.

Не приема становището на заинтересованата страна за изключване на последния нотариален акт № 169 от 15.08.2017 г., поради твърдението, че в

него има подобрения. Приетата по делото експертиза установява липсата на такива. Процесуалният представител не е направил възражение в тази част на експертизата и не е оспорил същата, а представянето на твърдения за наличието на подобрения чрез посочването „за сведение на съда“ в писмените бележки на експертиза по друго дело, не представлява доказателство по настоящото, което може да бъде ценено от съда.

По изложените съображения, съдът счита за обоснована и правилна оценката на вещото лице във вариант 1 от СОЕ, съгласно която равностойното парично обезщетение за този имот е в размер на 40 165,81 лв.

Следва да се отбележи, че искането на процесуалния представител на жалбоподателя за начисляване и включване на 20% ДДС върху сумите за обезщетения за имоти с идентификатори 68134.6723.1741, 68134.6723.1742, 68134.6723.1766, 68134.6723.1770, 68134.6723.1777 е неоснователно.

Изготвянето на оценка на даден имот държи сметка за имота, а не за собственика и дали същият е физическо или юридическо лице, съответно дали е търговец, и дали е регистриран по ДДС или не. Както правилно е посочил процесуалния представител на заинтересованата страна, обектите на облагане са посочени в чл.2 от ЗДДС и обезщетенията не са сред тях. Освен това, за целите на оценяването, съгласно Български стандарти за оценяване, раздел 1.5. е посочено, че в понятието „стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

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 Заповед № ДС-30-000001 / 05.03.2019 г. на Областния управител на област С., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за имоти с идентификатори 68134.6723.1741, 68134.6723.1742, 68134.6723.1766, 68134.6723.1770, 68134.6723.1777 и 68134.6723.1772, чрез увеличаване на техния размер.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК правото на разноски е възникнало за жалбоподателя, съобразно уважената част от жалбата / отхвърлена жалба за два от имотите и уважена – по отношение шест от тях/. То е своевременно упражнено - до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноски възлизат общо в размер на 9650 лева, от които 50 лева - заплатена държавна такса, 1600 лева депозит по допуснатата СОЕ; 8000 лева - заплатено адвокатско възнаграждение.

По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение - чл. 78, ал. 5 ГПК, вр. чл. 144 АПК, което съдът приема за

основателно и намалява същото до размера по чл. 8, ал. 1, т. 5 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения – 6 031,46 лв., като приема, че материалният интерес се изразява в разликата между увеличените с решението и определените по заповедта размери на обезщетенията, а именно, размер на 350 146,08 лв._

Следователно, съобразно уважената част от жалбата по отношение на шест от осемте оспорени имота, следва да се присъдят в разноси в общ размер на 5 761,10 лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 4-то АПК, вр. чл. 38, ал. 8 от ЗДС и чл. 143, ал. 1 АПК, съдът

Р Е Ш И:

О Т Х В Ъ Р Л Я жалбата на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имоти с идентификатори 68134.2046.3520 и 68134.2046.3526.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1741, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 430 170,63 лв.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1742, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 2 280,56 лв.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1766, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 298 753,56 лв.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1770, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 50 457,39 лв.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1777, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 33 068,13 лв.

И З М Е Н Я по жалба на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК], Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.1772, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като увеличава същото на 40 165,81 лв.

ОСЪЖДА Областна администрация на Област С. да заплати на [фирма], [населено място] ЕИК[ЕИК], разноси в размер на 5 761,10 лв.

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

обжалване.

С Ъ Д И Я: