

РЕШЕНИЕ

№ 7466

гр. София, 29.11.2019 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 **3849** 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 А. С. Д., Б. С. Д., Л. И. Г., К. И. К., Н. И. В., В. И. Н., Ц. Т. Д., Е. И. Х., Й. Г. Д., Ц. Б. Д., И. Б. Д., Р. И. Д., Е. Т. М., всички срещу Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С. по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.140, находящ се в Район „П.“, м. „П.“.

Жалбоподателите, чрез адв. К. и адв. М. твърди, че заповедта е незаконосъобразна и постановена при съществено нарушение на процедурните правила. Твърдят, също така, че е налице и противоречие с материално-правните разпоредби, довело до определяне на неравностойно парично обезщетение за отчуждавания имот. Молят заповедта да бъде отменена или алтернативно да се измени в частта относно определената сума за парично обезщетение, като се определи по-висок размер. Претендират и присъждане на разноски.

Ответникът Областен управител на Област С., чрез юрк. С., оспорва основателността на жалбата и моли да бъде отхвърлена. Моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, платен от жалбоподателите.

Заинтересованата страна Агенция "Пътна инфраструктура" чрез процесуалния си представител адв. Н., моли за отхвърлянето на жалбата, както и за присъждане на разноски и юрисконсултско възнаграждение.

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 лица 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 НЕОСНОВАТЕЛНА 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 околоръстен 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 Околоръстен 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 отчуждава имот, собственост на жалбоподателите, както следва: част имот с идентификатор идентификатор 68134.6723.140, находящ се в Район „П.“, м. „П.“, целият с площ от 1335 кв.м. и площ на отчуждаване от 959 кв.м., за което се определя парично обезщетение в размер на 28 891 лв. или по около 30 лв. за кв.м.

Жалбоподателите удостоверяват правото си на собственост върху процесния имот с Нотариален акт № 27, том XXVI, дело № 5024 / 27.11.1995 г., издаден въз основа на Решение № 140 / 07.02.1995 г. на Поземлена комисия, Община „М.“.

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, като е спазена разписаната в чл.34а и чл.34в ЗДС процедура.

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 № КЗЗ-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 К. на независимите оценители/, съгл. възлагателно писмо изх. № 53-00-10612 / 21.12.2017 г. на Областния управител на Област С..

Съгласно чл. 32, ал.1 и ал.2 ЗДС, имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение.

Предвид разпоредбата на чл.33, ал.2 ЗДС, наличието на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява с влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти за задоволяване на държавни нужди. Именно такъв в случая е одобреният с Решение №145 по протокол №7/28.01.2016г. Столичен общински съвет ПУП план-изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали в посочения обхват от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“.

Настоящият решаващ състав приема, че при определяне на оценката за отчуждавания имот, съответно определянето на равностойното парично обезщетение, 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 урбанизираните 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 чл.96, ал.1 от ППЗДС при отчуждаване на имоти – частна собственост , в урбанизираните територии и устройствени зони, когато не могат да се определят пазарните им цени по реда на чл.32, ал.2 от ЗДС, равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с нормите на Приложение № 2 към чл.20 от Закона за местните данъци и такси, като получената стойност се удвоява.

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.

В оспорената заповед равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е определена по реда на чл. 32, ал. 3 от ЗДС, като е установено, че пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на най-малко две сделки в съответната служба по вписванията, като за имот в урбанизирана територия – по реда на чл.96, ал.1 от ППЗДС – в съответствие с нормите на Приложение № 2 към чл.20 от Закона за местните данъци и такси, като получената стойност се удвоява.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. А. Ж. А. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти. Вещото лице изследва всички предоставени му от Агенцията по вписвания сделки по посочените критерии, както и допълнително установени от него такива, като след обстоен преглед на всяка една от тях достига до изводи, различни от тези на оценителя в административната процедура относно размера на равностойното парично обезщетение.

Имотът, който се отчуждава е следният: част имот с идентификатор идентификатор 68134.6723.140, находящ се в Район „П.“, м. „П.“, целият с площ от 1335 кв.м. и площ на отчуждаване от 959 кв.м., за което се определя парично обезщетение в размер на 28 891 лв. или по около 30 лв. за кв.м.

Според заключението на вещото лице, имотът по предходен не е регулиран. Той се намира намира в обхвата на Общият устройствен план /ОУП/ на С., в урбанизирана територия. Същият е с трайно предназначение на територията – земеделски, начин на трайно ползване – гори и храсти в земеделска земя.

От експертизата се установява, че в оценителния доклад, използван в административното производство за оценката им са използвани три пазарни аналога.

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 да 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.

Процесният имот, 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. при промяна предназначението на земята.

Предвид горното, съдът приема за правилно и включването в оценката на допълнително установените от вещото лице аналози, вписани в Службата по вписвания, 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, както следва: Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 163, том 12 от 13.02.2017 г., Нотариален акт за покупко – продажба на имот № 149, том 51 от 26.04.2017 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот при публичен търг с акт № 169, том 125 от 15.08.2017 г.

По изложените съображения, съдът възприема като компетентно изготвена, пълна и обоснована и отговаряща на всички изисквания по ЗДС оценката на в.л. във вариант 1 от основното заключение, според която цената за 1 кв.м. следва да се определи в размер на 84,73 лв., съответно равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота в размер на 959 кв.м. в размер на 81 263,74 лв.

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 парично обезщетение за процесния имот, чрез увеличаване на неговия размер.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК правото на разноски е възникнало за жалбоподателя. То е своевременно упражнено - до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноски са както следва: 130 лева държавна такса, 625 лева възнаграждение за СОЕ и 2000 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. 4 и чл.7, ал.8, вр. § 1 от ДР от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на

адвокатските възнагражденията – 1 471 лв., като приема, че материалният интерес се изразява в разликата между увеличеният с решението и определения по заповедта размер на обезщетението, а именно, в размер на 52 373 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

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на А. С. Д., Б. С. Д., Л. И. Г., К. И. К., Н. И. В., В. И. Н., Ц. Т. Д., Е. И. Х., Й. Г. Д., Ц. Б. Д., И. Б. Д., Р. И. Д., Е. Т. М. Заповед № ДС-30-0001 / 05.03.2019г. на Областния управител на Област С., в частта за определеното с нея парично обезщетение по отношение на имот с идентификатор 68134.6723.140, находящ се в Район „П.“, м. „П.“, като увеличава същото на 81 264 лв. /осемдесет и една хиляди двеста шейсет и четири лева/.

ОСЪЖДА Областна администрация на Област С. да заплати на А. С. Д., Б. С. Д., Л. И. Г., К. И. К., Н. И. В., В. И. Н., Ц. Т. Д., Е. И. Х., Й. Г. Д., Ц. Б. Д., И. Б. Д., Р. И. Д., Е. Т. М. разноси в общ размер на 2 226 / две хиляди двеста два и шест / лв.

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

СЪДИЯ: