

РЕШЕНИЕ

№ 2250

гр. София, 05.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в публично заседание на 04.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **9829** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по съединени жалби на П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М. и Т. А. С. срещу Заповед №СОА21-РД40-114/29.07.2021 г., издадена от кмета на Столична община.

Иска се съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед изцяло, евентуално да я измени в частта относно размера на определеното обезщетение за отчуждаваната част от имота.

Наведеното основание за оспорване е за противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.4 АПК. Осъществяването му е аргументирано с доводи, че отчуждаваната реална част от имота не попада в обхвата на обекта, за чието изграждане се отчуждава. Относно размера на обезщетението се твърди, че то не е определено по действителни пазарни цени.

С писмения отговор по жалбата, инкорпориран в съпр.писмо по изпращане на адм.преписка на съда, ответникът, чрез процес. си представител-юрк.Ж. оспорва основателността на жалбата.

В съдебно заседание пред Административен съд София-град, жалбоподателите, чрез пълномощника си-адв.Ц. молят за постановяването на решение, с което жалбата да бъде уважена, като оспорената заповед бъде изменена в частта на определеното с нея парично обезщетение за отчуждавания имот, съгласно предложеното от вещото лице обезщетение в първия вариант, а именно 7827.24 лв. Заявяват и искане за присъждане

на разноските за съдебното производство.

Ответникът, чрез процесуалния си представител-юрк. Ж. моли за отхвърлянето на жалбата като неоснователна и недоказана, а при условията на евентуалност- да бъде изменено обезщетението определено с оспорената заповед по „А“ от второто допълнително заключение на вещото лице. Акцентира, че е изключително значение да се направи разлика между Закона за държавната собственост /ЗДС/ и Закона за общинската собственост /ЗОС/. Докато в ЗДС имало легална дефиниция за „свързани лица“, то в ЗОС не била въведена забрана и всички понятия следвало да се тълкуват стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 от ЗНА. В този смисъл се позовава на Решения №2705/01.06.2020 г. и № 5873/18.10.2021 г. на АССГ. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение и заявява искане за присъждане на ответника юрисконсултско възнаграждение-.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбите е осъществена с определението за насрочване на делото в открито с.з., съотв. с определението за съединяване на жалбите за общо разглеждане и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага преповтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество жалбите са частично основателни, по следните съображения на съда:

1.С оспорената заповед на кмета на Столична община, предмет на съдебен контрол, на основание чл.25, ал.2, вр.чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.905.318 /незастроен/, с площ 30 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1212 по ККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект:“Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]-поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ район „Л.“, [населено място], съгл. влязло в сила ИПУР, одобрено с Решение №816 по Протокол №66/06.12.2018 г. на СОС и ПУП на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44 по Протокол №24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед №РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждането на обект-публична собственост, и се определя парично обезщетение в размер на 5058.30 лева, разпределено между жалбоподателите, както следва:за собствената на З. А. М. една четвърт ид.ч.- 1264.56 лева; за собствената на К. Д. М. една осма ид.ч.-632.29 лева; за собствената на А. Д. И. една осма ид.ч.- 632.29 лева; за собствената на Т. И. М. една осма ид.ч.- 632.29 лева; за собствената на П. А. П. една осма ид.ч.- 632.29 лева и за собствената на Т. А. С. една осма ид.ч.- 632.29 лева. / По отношение на определеното за Х. И. Х. обезщетение за собствената му една осма ид.ч., заповедта не е обжалвана и е влязла в сила/

2. Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган- кмета на Столична община. Компетентността на органа произтича от чл.25, ал.2 ЗОС. Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. В заповедите са посочени основанията за отчуждаване - въз

основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собственикът, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедите са в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който ги издава, наименованието на акта, адресатът им, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването им. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

3. Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Спазена е процедурата по обявяване, предвидена в чл. 25 ЗОС. Съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС, кметът на общината е публикувал обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящо отчуждаване. Към преписката е приложена Заповед СОА21-РД15-7220 от 18.06.2021 г. за заместване на 21.06.2019 г. Обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано, при спазване на закона в два централни-„24 часа“ и „Днес“ и един местен ежедневник - „Софийски вестник“. Между страните няма спор от фактическа страна, че копие от обявлението за предстоящото отчуждаване е изпратено до кмета на Района, на чиято територия се намира имотът - предмет на отчуждаване, както и че обявлението на кмета на СО за уведомяване на собствениците за предстоящото отчуждаване е поставено и на информационното табло в административната сграда на СО за срок от 30 дни, съответно е публикувано и на интернет страницата на Столична община, и на таблото за обяви в административната сграда на Района.

В изпълнение на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, с Възлагателно писмо изх. № СИС20- ПП00-17 от 23.03.2021 година г. кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител - [фирма], отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 08.17.2014 г. определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване поземлен имот

4. При осъществения контрол за съответствието на акта с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 АПК, съдът намери, че жалбата е частично основателна-в частта на определеното равностойно парично обезщетение, съответно-неоснователна в частта ѝ, с която се иска отмяната на заповедта поради липса на предпоставка на фактическия състав на чл.21, ал.1 ЗОС-непопадане на отчуждаваната реална част в обхвата на обекта, за чието изграждане се отчуждава процесният имот, по следните съображения:

а/ От приетите по делото писмени доказателства се установява, че процесният имот е с проектен идентификатор 68134.905.318, с площ от 30 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор от действащата КККР 68134.905.1212, целият с площ от 1862 кв.м. Имотът е бил възстановен по реда на ЗСПЗЗ на наследниците на А. М. З., сред които са и жалбоподателите, с Решение 334 от 18.01.1994 г.на ПК-С.. Въз основа на това решение собствениците са се снабдили с Н.. акт за собственост на недвижим имот №167, том XIV, дело 2739 от 22.08.1994 г. на I нотариус на при СНСл-СРС, в който имотът е описан като ПИ 1212, с площ от 1884 кв.м. С влизане в сила на КККР, одобрена със Заповед РД-18-739 от 21.11.2017 г. на изп.директор на АГКК, имотът е нанесен в КККР, като ПИ с идентификатор 68134.905.1212.

От приетото по делото заключение, неоспорено от страните в тази му част, категорично се установява, че процесният имот с проектен идентификатор 66134.905.318, с площ от 30 кв.м. се отчуждава на основание ИПУРП, одобрено с Решение 816 по Протокол № 66 от 6.12.2018 г. на СОС, в съотв. с който същият е включен в уличната регулация за [улица], т.е. отчуждаваната реална част от 30 кв.м. попада в обхвата на обекта, за чието изграждане се отчуждава. По делото не се твърди и няма данни Решение 816 по Протокол № 66 от 6.12.2018 г. на СОС да е било оспорено и да не е влязло в сила.

Следователно, обратно на доводите на жалбоподателите, налице е влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост, в чийто обхват попада отчуждавана реална част, и не е налице основание за отмяната на заповедта, поради противоречието ѝ с приложимите материалноправни норми.

б/ Определеното със заповедта обезщетение за отчуждаваната реална част от имота обаче е в противоречие с приложимите материалноправни разпоредби, по следните съображения:

По делото е допуснато и извършването първоначална съдебно-техническа експертиза и две допълнителни към нея съдебно-оценителни експертизи /поради представяне на нови доказателства от страните по делото/.

В съответствие със заключението на ВЛ по първоначалната СОЕ, за района, в който попада процесният имот е наличен стар кадастрален план от на м. „Напоително поле“ от 1939 г. Към този момент заснетите в плана имоти са със земеделско предназначение. Процесният имот попада в кадастрален лист 2 по този план и е изцяло в обхвата на имот с пл.номер 735. В следващия кадастрален план от преди 1956 година, процесният имотът попада в к.л. 572 и в обхвата на имот с пл.номер 735. Към този момент заснетите имоти също са били със земеделско предназначение. Имотът попада в РП на м. „Плавателно-напоителен П.- П.“, одобрен със Заповед № 25 от 18.01.1960 г. Със Заповед 164 от 5.5.1969 г. е одобрен РП за отреждане на терен за СГНС – Зоопарк, в който имотът не попада. Със Заповед 40-1 от 08.11.1973 г. е одобрено ЧИРП за разширение на терена за СГНС – Зоопарк и ново ЧИРП, одобрено Заповед 17 от 19.01.1976 г. за ново разширение на отредения за зоопарк терен, одобр. със Заповед РД-50-09-464 от 28.9.1987 г., в които имотът също не попада, тъй като теренът за зоопарк е разширяван в северна посока. Имотът не попада в обхвата и на ЧИЗРП за кв. 31 м. Зоопарк - кв.Л., одобрен със Заповед РД-09-50-170 от 19.04.1994 г., тъй като е извън обхвата на кв.31, но попада и извън обхвата на [улица] и извън обхвата на [улица].

С Решение 44 по протокол 24 от 30.03.2001 г. е одобрен кадастрален, улично регулационен и регулационен и застроителен план на м. „В. - ВЕЦ С.“, като със Заповед РД 09-1944 от 16.10.2002 г. е поправена ЯФГ. Към момента на одобряване на плана, имот е пл.номер 1212 не е бил нанесен в кадастралната основа на плана. По този план площта на процесният имот попада в обхвата на УПИ VII-2306 от кв. 40.

Със Заповед РД-18-739 от 21.11.2017 г. е одобрена действащата кадастрална карта за района. В нея имот с пл.номер 1212, част от който е процесният, е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.905.1212.

След нанасянето на ПИ 1212 / ПИ 68134.905.1212/ в кадастралната основа на РП, за ПИ 1306 /68134. 905.1306/ се установило, че част от лицето му представлява част от ПИ 1212, с проектен идентификатор 68134.905.318. Със заявление от 24.4.2017 г.

собствениците на ПИ 1306 са внесли предложение за ПУП-И. за техния имот, като с изменението на ПУП се предвижда промяната на границите на УПИ VII-1306 от кв. 14 по границите на ПИ 68134. 905.1306, при което се променя и уличната регулация от о.т.704 до о.т.705 и от о.т.705 до о.т.290а. С Решение 816 от 6.12.2018 г. е одобрено внесеното изменение, съгласно което процесният имот попада в обхвата на уличната регулация.

Въз основа на тези констатации, ВЛ сочи, че действащото към момента предназначение на процесния по делото имот съгласно влязъл в сила ПУП е за улица. Предходното отреждане на имота е било за УПИ VII-1306- за застрояване, като УПИ VII-1306 от кв. 40 попада в изработен ЗП, който не е променян с Решение 816 от 6.12.2018 г. на СОС. В този ЗП предвиждането за УПИ VII- 1306 от кв. 40 е за застрояване с 6-етажна сграда за магазини и офиси, като са спазени изискванията на зона СМФ1 /Плътност на застрояване 40% и К. 2/.

Съгласно ОУП, одобрен с Решение на СОС от 19.11.2009 г. и решение на МС от 16.12.2009 г., който е в сила и към момента, имотът на жалбоподателите попада частично в зона Тги - зона за транспортна инфраструктура - без параметри на застрояване и частично в зона СМФ1 - смесена многофункционална зона със занижени параметри.

От направените проверки за ценовата зона по ЗМДТ, от ВЛ е установило, че отчуждаваният имот попада в трета ценова зона съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1988 г. на СОС по ЗМДТ, като релевантният едногодишен законов период, предвид датата на възлагателното писмо за оценката в административното производство, е от 23.3.2020 г. до 23.3.2021 г. В този период следва да се анализират документи за вписани сделки с цел определяне на пазарната цена.

В приложената по делото оценка, изготвена в адм. производство е използван един акт /л.70 по делото/, описан с пореден номер 7 в таблицата на л.77 по делото. В анотацията на акта е записано, че същият се отнася за имот с идентификатор 69134.1007.1038. който попада в зона Жм, но в действителност, а в зона Жс, която е с различни параметри на застрояване /плътност до 50%/, поради което този акт не е следвало да бъде използван като аналог за определяне стойността на процесния имот. Оценката в адм.производство за процесния имот е въз основа на Таблица „Опис на сделки“, с описани 17 акта, които не са приложени по делото. След изискване от СО на ВЛ са предоставени четири справки от СлВп в табличен формат, съдържащи информация за 1326 акта, от която справка не се установява дали страните по сделката са физически или юридически лица. Допълнително от СО са предоставени актовете, описани в таблицата към оценката. При анализа на ВЛ установило, че в Таблица 06-00-88 В. ВЕЦ С.“, с описани 628 сделки за местност „В. ВЕЦ С. е налице само една сделка, която е подходяща за аналог- тази под пореден номер 352 в предоставената екселска таблица, но тя не е била ползвана от оценителя в адм.производство / Приложение 1 към СТОЕ/. В Таблица 06-00-88 „К. вада“, с описани 534 сделки за местност „К. вада“ за периода от 2.09.2020 г. до 23.03.2021 г., в които не се съдържат подходящи аналози. Таблица 06-00-88 НПЗ Хладилника В., с описани 114 сделки за местност „НПЗ Хладилника – В.“ за периода от 10.09.2020 г. до 23.03.2021 г. и В Таблица 06-00-88 „Ю. парк“, с описани 50 сделки за местност „Ю. парк“ за периода от 2.09.2020 г. до 22.03.2021 г., в които също липсват подходящи аналози. В обобщение вещото лице е установило само един годен аналог-Н. акт №53, рег.№26804, дело №2311/2020 г. на нотариус с рег. №б22, с район на действие-СРС /Приложение №1

към заключението/. Предмет на акта са два имота - ПИ 68134.905.262, с площ от 256 кв.м., попадащ в зона СМФ1 по ОУП и в III-та зона по ЗМДТ, отреден за жилищно застрояване и ПИ 68134.905.263, с площ от 17 кв.м., попадащ в зона СМФ1 по ОУП и в III зона по ЗМДТ, отреден за улица. Продажната цена за двата имота е в размер на 60 000 лева общо. Тъй като площта на вторият имот е минимална спрямо общата площ на имотите и тъй като той също попада в зона СМФ1, както и процесният, ВЛ приема акта за годен пазарен аналог и определя в съответствие със ЗОБС средната цена за кв.м. размер на 219.78 лева, за процесния имот с проектен идентификатор 68134.905.318, с площ от 30 кв.м. - 6 593.41 лева, от които за З. А. М. 1 648.35 лева, а за останалите жалбоподатели- по 824.18 лева.

Въз основа на допълнително представените от Служба по вписване аналози в табличен вид в изпълнение на съдебно удостоверение, издадено на жалбоподателите, ВЛ установява и друг подходящ аналог- Н. акт за покупко-продажба, вписан в СлВп като акт №113. том СXLVII, дело 45216 от 15.10.2020 г Актът е за имот, попадащ с 40% плътност, като само сделката за единия имот е между физическо и юридическо лице. Имотът е с идентификатор от КККР 68134.1605.4029, а съгл. ОУП имотът попада в зона СМФ1 – идентична, като тази на оценявания по делото имот. Цената за кв.м., съгл нот. акт е 302.04 лева. Осреднена с посочената в първоначалното заключение / 219.8 + 302.04 : 2/ за 30 е в размер на 7827.24 лева.

Второто допълнително заключение е изготвено във връзка с посочените от процесуалния представител на ответника Н.. акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СлВп като акт № 38, том X., дело 5219, вх.рег.7551 от 12.02.2021 г. и Н.. акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СлВп като акт № 65, том X., дело 4643, вх.рег. № 6696 от 10.02.2021 г.

За първия акт, вещото лице сочи, че ПИ, с площ от 590 кв.м., съставляващ имот с пл.№ 566 от кадастрален лист 572, част от който имот в размер на 150 кв.м. попада в улици, а останалата част с площ от 440 кв.м., заедно с ПИ №567 образуват ПИ 1152, с площ от 1059 кв.м., за който е отреден У ПИ X-1152 от кв.43 . Имотът, предмет на акта, попада в трета зона по ЗМДТ. От направените проверки в СО-Н. относно границите на бившия ПИ №590, който е предмет на акта, ВЛ установява, че преди да бъде създаден ПИ 1152 е имало два имота /ПИ 566 и ПИ 567, описани в документите за собственост/, които са обединени чрез знак „ Z“ в кадастралната основа на плана. Поради факта, че една четвърт от имота попада в отреждане за улици, а останалите три четвърти попадат в отреждане за УПИ, ВЛ дава заключение, че същият е неподходящ за аналог за процесния имот, който по предходно отреждане попада изцяло в УПИ. Освен това имот с пл.№ 1152 е заснет и нанесен в КККР като имот с идентификатор № 68134.905.1152, с площ от 1052 кв.м. , т.е. между имота по документи за собственост и имота по КККР има много голяма разлика - имотът по КККР е с почти двойна площ спрямо имота по документи за собственост. Не на последно място 200 кв.м от имота, което е около една пета от цялата площ на имота, попадат в улици. По тези съображения ВЛ, дава заключение, че този аналог е неподходящ.

По отношение на втория акт- Н.. акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СлВп като акт № 65, том X., дело 4643, вх.рег. № 6696 от 10.02.2021 г., ВЛ сочи, че продавачи по акта са съпрузите В. Х. С. и съпругата му Ж. К. С., а купувач са дружества, собственост на съпруга В. Х. С.. Продажната цена по

акта е малко над данъчната оценка и не кореспондира с реалните цени на имоти в квартала.

Тук е мястото, във връзка с оспорването на пълномощника на ответника, съдът да посочи, че съдът кредитира заключенията на ВЛ изцяло, по следните съображения:

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС „размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, 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 двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на сочените по-горе норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението на имота, имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но

преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост“.

В конкретния случай, заключението на вещото лице е съобразено с посочените законови изисквания.

Основното възражение на ответника срещу второто допълнително заключение, че следва да съобрази сделката между свързани лица, съдът в настоящия съдебен състав намира за неоснователно.

Преди всичко следва да бъде посочено, че на съдебния състав му е известно наличието на противоречива съдебна практика по въпроса, дали са годен аналог „сделките между свързани лица“ по ЗДС, вкл.то преди посоченото по-горе изменение- ДВ.бр.13/07.12.2017 г. / Решение № 6806 от 9.06.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1524/2014 г., III о., Решение № 9170 от 31.07.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1696/2014 г., III о., от една страна и Решение № 2674 от 9.03.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8200/2015 г., III о., Решение № 8095 от 1.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8201/2015 г., III о., Решение № 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". 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, споделя мнението, че сделката между свързани лица не е годен аналог, както по ЗДС, така и по ЗОС

Действително възможно е страните-„свързани лица“ по сделка да договорят реално /не симулативно/ продажна цена, която е по-ниска или равна на данъчната оценка, но предвид факта, че сделката е между „свързани лица“, то очевидно тази цена 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.

Договорянето между „свързани лица“ не е договоряне 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. 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.

За съда е 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. В противен случай де се продава на цена, която е малко над данъчната оценка, която не кореспондира ща с реалните цени на имоти, видно от второто допълнително заключение на ВЛ, противоречи и отрича пазарната логика.

Законодателната воля е собствениците на отчуждените имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Включително и в легалното определение за пазарна цена в § 1, т.2 от ДР на ЗОС, законодателят като изисква „поне една от страните е търговец“, предпоставя нормални пазарни условия- пазар, който е безличен, а не между свързани лица.

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 вещь 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./

*По изложените съображения, съдът обуславя крайния си извод, че „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 може да направи ценовото равнище нетипично за пазара-занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози, когато цената по тях се отличава **значително от сделките при нормални пазарни условия**, нарушава принципа на „адекватната обезщета /равностойното парично обезщетение/“, както по ЗДС, така и по ЗОС.*

В тази връзка, невярно е твърдението на процесуалния представител, че тази пречка съществува само по ЗДС. Формално по ЗДС също няма пречка сделка между свързани лица да се използва за аналог за определяне на обезщетение за отчуждаване на имот за държавни нужди-виж чл.32 ЗДС §1а, т.1, т.1а, т.2, т.2а, т.3 и т.4 ЗДС ДР на ЗДС. Легалната дефиниция на „свързани лица /т.6 от §1а от ДР на ЗДС/ е дадена във връзка с чл.19а и чл.48б ЗДС, поставящи ограничения при провеждането на тръжни процедури.

По см. на § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК, „Свързани лица“ са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от ДР 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, както е в процесния случай; 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 ДВ.бр.13/07.12.2017 г. е обнародвана нова разпоредба на § 1а т.6 от ДР на ЗДС, съгласно която за целите на ЗДС „свързани лица“ са лицата по § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК.

Вярно е, че аналогична норма в ЗОС не съществува, но това е без значение защото и нормата § 1а т.6 от ДР на ЗДС, както съдът вече посочи касае други производства по ЗДС, а не производствата за отчуждаване на частни имоти за задоволяване на държавни нужди. *Сделките, сключени между „свързани лица“ не са изрично изключени от обхвата, както на ЗДС- §1а, т.1, т.1а, т.2, т.2а, т.3 и т.4 ЗДС ДР на ЗДС, така и на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС.*

С оглед на изложеното, съдът споделя категоричното становище, че и в ЗДС и в ЗОС е налице непълнота, която на основание чл.46, ал.2 ЗНА се преодолява чрез прилагане на основните принципи на правото, които съответстват на целта на закона-да се получи равностойно парично обезщетение, а това е пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар, **което изключва сделките между „свързани лица“, когато договорената между тях цена се различава значително от цената, договорена между несвързани лица,и при спазване на всички останали изисквания, които са изрично уредени в ЗОС и ЗДС.** Това разрешение е в съответствие и с трайната практика на ЕСПЧ, която изисква преценка за пропорционалност във всеки конкретен случай, както и с чл.6 АПК, който гарантира прилагането на закона по разумен и справедлив начин. Защитата на правото на собственост по чл. 1 от Протокол № 1 към ЕКПЧ действително не гарантира експлицитно заплащането на обезщетение в случаите на лишаване от право на собственост, но определянето на обезщетение е съществено при преценката за постигането на справедлив баланс между предприетата мярка и преследваната цел. Лишаването от собственост без заплащане на справедливо обезщетение би могло да представлява непропорционална намеса.

По изложените съображения, съдът намира, че определеното с оспорената заповед обезщетение е противоречи на материалноправните норми, поради което същото следва да се измени съобразно заключението на ВЛ по основната СТОЕ и двете допълнителни СОЕ, при съобразяване с предмета на оспорване-само по отношение на жалбоподателите / По отношение на определеното за Х. И. Х. обезщетение за собствената му една осма ид.ч., заповедта не е обжалвана и е влязла в сила,както съдът вее посочи по-горе/.

5. При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК, правото на разноски е възникнало за жалбоподателите. То е своевременно упражнено, като преди приключване на устните състезания по делото е поискано присъждането им. Доказаните разноски възлизат общо в размер на 1463 лева, от които 60 лева лева-заплатена държавна такса от 6-та жалбоподатели, 703 лева-заплатено възнаграждение за вещо лице по трите експертизи и 700 лева заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат спрямо всички жалбоподатели. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК. То е неоснователно, предвид броя на проведените по делото заседания-общо шест, в пет от които се е явявал пълномощникът-адвокат на жалбоподателите, обстоятелството, че защитата е осъществена спрямо всички шест жалбоподатели, макар и те да са с общи интереси, активното процесуално поведение на пълномощника-адвокат, вкл. за попълване на доказателствените материали по делото с допустимите, относими и необходими доказателства към предмета на спора, фактът, че уговореното и заплатено възнаграждение от 700 лева е само с 200 лева над минималния размер, установен в чл.8, ал.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения-500 лева.

На основание чл.78, ал.1 ГПК, вр.чл.144 АПК обаче, направените и доказани разноски се присъждат съразмерно на основателната част от жалбата-в размер на 731.50 лева.

На основание чл.143, ал.3 АПК правото на разноски е възникнало и за ответника. То е своевременно упражнено, като преди приключване на устните състезания е поискано присъждането им /чл.81 ГПК, вр.чл.144 АПК. Защитата на ответника е осъществена от юрисконсулт, чието възнаграждение съдът определя в размер на 150 лева-чл.24, предл.1-во от Наредбата за заплащането на правната помощ. Този размер е съобразен с насрочваните по делото шест съд. заседания, в четири от които се е явявал процес.представител на ответника, предложената защита чрез изготвения писмен отговор на жалбата и активното процесуално поведение в хода на съдебното производство.

На основание чл.78, ал.3 ГПК, вр.чл.144 АПК обаче, направените и доказани разноски се присъждат съразмерно на неоснователната част от жалбата-в размер на 75 лева.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2, вр.чл.27, ал.6 от ЗОС и чл.143, ал.1 и ал.3 АПК, вр.чл.78, ал.1 и ал.3 ГПК, Административен съд София-град

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М. и Т. А. С., **В ЧАСТТА ИМ**, с която се иска отмяната на Заповед №СОА21-РД40-114/29.07.2021 г., издадена от кмета на Столична община.

ИЗМЕНЯ, по жалби на П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М. и Т. А. С., чрез пълномощника им-адв.И. Г. Ц., АК-С., **Заповед №СОА21-РД40-114/29.07.2021 г., издадена от кмета на Столична община, КАТО УВЕЛИЧАВА** определеното с нея парично обезщетение за жалбоподателите за отчуждаваната им съсобствена част-общо седем осми ид.части от ПИ с идентификатор 68134.905.318 /незастроен/, с площ 30 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на ККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1212 по ККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект:“Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]-поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ район „Л.“, [населено място], съгл. влязло в сила ИПУР, одобрено с Решение №816 по Протокол №66/06.12.2018 г. на СОС и ПУП на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44 по Протокол №24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед №РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждането на обект-публична собственост, **ОТ 4426 лева /общо/ НА 6848.82 лв. / шест хиляди осемстотин четиридесет и осем лева и осемдесет и три стотинки /общо/, РАЗПРЕДЕЛЕНО** между жалбоподателите, както следва: за собствената на З. А. М. една четвърт ид.ч.- 1956.81 лева; за собствената на К. Д. М. една осма ид.ч.-978.41 лева; за

собствената на А. Д. И. една осма ид.ч.- 978.41 лева; за собствената на Т. И. М. една осма ид.ч.- 978.41 лева; за собствената на П. А. П. една осма ид.ч.- 978.41 лева и за собствената на Т. А. С. една осма ид.ч.- 978.41 лева

ОСЪЖДА Столичната община да заплати на П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М. и Т. А. С. сумата в размер на 731.50лв. /седемстотин тридесет и един лева и петдесет стотинки/ разноси по делото, съразмерно на основателната част от жалбата.

ОСЪЖДА П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М. и Т. А. С. да заплатят на Столичната община сумата в размер на 75 /седемдесет и пет/ лева, юрисконсултско възнаграждение за защитата на ответника, съразмерно на неоснователната част от жалбата.

**Решението е окончателно и не подлежи на обжалване /чл.27, ал.6 ЗОС/.
Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него по реда на чл.137 АПК.**

СЪДИЯ: