

РЕШЕНИЕ

№ 6821

гр. София, 13.11.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 06.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **4573** 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 АПК, вр. чл. 38, ал. 2 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба от [фирма] срещу Заповед № ДС-30-00001/05.03.2019г. на Областния управител на област С., в частта за отчуждаване на имоти или части от имоти – частна собственост, за държавна нужда, за изграждането на обект: „Софийски околоръстен път в участъка от км 35+300 до км 41+400 /от пътен възел „Ц. шосе“ до пътен възел „М.“/, намиращи се на територията на райони „В.“, „М.“ и „П.“ при Столична община, в частта, касаеща части от имоти с идентификатор 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение.

В съдебно заседание, жалбоподателите чрез адвокат С., моли съда да отмени оспорената заповед, алтернативно да се определи оценка съобразно приетата по делото експертиза. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – Областен управител на област С., представляван от юрисконсулт Ц., счита жалбата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Заинтересованата страна - Агенция „Пътна инфраструктура“, представляван от юрисконсулт М., счита жалбата за неоснователна. Оспорва адвокатските разноски като прекомерни.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, приема за установени следните обстоятелства по делото:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на поземлен имот кад. ид. 68134.2046.2552 с площ от 14734 кв. м., съгласно скица № 15-484179/04.10.2017г. и н.а. № 151, том Ів, рег. 2102, дело № 133/2000г. По делото са представени скици № 15-484177/04.10.2017г. за имот с кад. ид. 68134.2046.878 и скица № 15-484174/04.10.2017г. за имот с кад. ид. 68134.2046.876 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на ИД на АГКК, съгласно които като собственик на имотите е вписан [фирма].

От представените по делото писмени доказателства се установява, че производството по отчуждаване на реална част от поземлени имоти с идентификатори 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878, е извършено на основание Глава ІІІ от ЗДС, чл. 34а, ал. 2, във вр. чл. 34в, ал. 1 от ЗДС, в изпълнение на съвместна заповед № РД-02-14-125/08.02.19г. / № ЗМФ-120/06.02.19г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, с оглед влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 145 по протокол № 7 от 28.01.16г. на СОС, предвиждащ изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали, във връзка с изграждането 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 СО“.

С писмо изх. № 53-00-106/2/21.12.2017г., е възложено изготвянето на оценка за определяне на размера на равностойно парично обезщетение. Изготвен е Доклад от 11.12.18г. на „Б. и синове“ - Е.-П., вписан в Камарата на независимите оценители, като съобразно който, пазарната стойност на равностойно парично обезщетение на реална част от процесните поземлени имоти както следва: пи с ид. 68134.2046.878 се отчуждава с цялата си площ от 859 кв.м., с размер на обезщетението 115183 лева.; за пи с кад. ид. 68134.2046.876, отчуждава се 18 кв.м., за което е изчислено обезщетение от 2414 лева; за пи с кад. ид. 68134.2046.2552 се отчуждава площ от 1987 кв.м., за което е изчислено обезщетение в размер на 266437 лева. Поземлените имоти, попадат в 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 СО“.

По делото е назначена и изслушана съдебно-оценителна експертиза /СТОЕ/ и допълнителна такава. От констативно – съобразителната част е видно, че трите процесни имота 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878 са част от закупения с н.а. № 151, том Ів, рег. 2102, дело № 133/2000г. имот със стар планоснимачен № 465, който е с площ от 14 734 кв.м. СТОЕ установява още, че 68134.2046.878 се отчуждава в цялост от 859 кв.м. , т.к. северната и южната част на имота попадат в пътната настилка, а средната част от имота в ивица между дете пътни платна. От ПИ 68134.2046.876 се отчуждават 18 кв.м., представляваща тясна ивица по северната страна на имота, от ПИ 68134.2046.2552 се отчуждава площ от 1987 кв.м., представляваща голям участък по северната граница на имота. Вещото лице е дало заключение, че стойността на паричното обезщетение на трите имота, съобразно действащите пазарни цени за района, включително и подобренията в имотите е както следва:

За ПИ 68134.2046.876 от който се отчуждават 18 кв.м. е изчислено обезщетение за

земята 2707.92 лева и стойност на засегнатите подобрения – 248 лева;

За ПИ 68134.2046.878 който се отчуждава целия с площ от 859 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 129 227 лева и стойност на засегнатите подобрения – 32 417, 76 лева;

За ПИ 68134.2046.2552 от който се отчуждава с площ от 1987 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 298 924,28 лева и стойност на засегнатите подобрения – 29 143,97 лева;

В съдебно заседание вещото лице поддържа становището си и допълва още, че имот 2552 е изчислен в първоначалната експертиза като стойността на имот за район „В.“, т.к. такъв е бил към момента на възлагането от експертната оценка. През 2018г. границите на имотите са променени с Указ № 93, и от 10.04.2018г. като имот 2552 от трите имота е преминал в границите на район „П.“. Според вещото лице правилният район е район „В.“, тъй като тази промяна на границите се осъществява след възлагането на решението. По отношение на същият имот е взето предвид изграждането на подпорната стена, тъй като самата подпорна стена в тази част представлява оградата, като над подпорната стена са монтирани вече металните колове с мрежа. Самият бетонен цокъл, той в тази си част представлява подпорна стена. Стойностите за подобренията са изчислени по цени СЕК - Строй експрес комплект“, което дава цени, които са средни за нуждите на строителството в страната. Разработени са еталона за тези цени, които се актуализират на три месеца.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е подадена в срок, депозирана е пред АССГ на 20.03.2019г., подадена е от активно легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално допустима за разглеждане

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган /Областен Управител на област С./, в кръга на правомощията му по закон - чл. 34а, ал.2 от ЗДС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Изяснени са относимите факти и обстоятелства на осн. чл. 135 от АПК, спазена е разписаната в ЗДС процедура.

По приложението на материалния закон Съдът намира следното:

Спор по фактите няма, спорен е само размера на определеното обезщетение. По делото не се спори, а и от заключението на СТОЕ се установява, че трите процесни

имота 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878 са част от закупения с н.а. № 151, том Ів, рег. 2102, дело № 133/2000г. имот със стар планоснимачен № 465, който е с площ от 14 734 кв.м, което обосновава и правния интерес от търсената съдебна защита.

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 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 №3/23.03.2015г. по тълк. дело №6/2014г. 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. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент (на отчуждаването), на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗДС за избор на аналози, като обаче не е отчетена разликата в тяхното местонахождение, параметрите на отчуждавания имот и най –вече попадането на имотите в урбанизираната територия, съобразно ОУП, независимо, че за същите няма действащ подробен устройствен план, по който да са отредени самостоятелни УПИ-та за имотите. Според заключението на СТОЕ за извеждане на равностойното обезщетение са използвани за аналози пет сделки, едната от които обаче не отговаряла на изискването на § 1а от ДР на ЗДС. При извършеното преизчисление, СТОЕ е достигнала до извода, че определените парични обезщетения следва да бъдат увеличени както следва:

За ПИ 68134.2046.876 от който се отчуждават 18 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 2707.92 лева.

За ПИ 68134.2046.878 който се отчуждава целия с площ от 859 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 129 227 лева.

За ПИ 68134.2046.2552 от който се отчуждава с площ от 1987 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 298 924,28.

Този извод на СТОЕ се споделя изцяло. Въз основа на тези данни, настоящият съдебен състав намира, че описаните четири сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1а, т. 2 и т. 4 от ДР на ЗДС. С оглед на това, изцяло следва да бъде кредитирано заключението от съдебно-оценителната експертиза в частта му, с която е определен размерът на равностойното парично обезщетение.

Споделя се също извода, че по отношение на имот 68134.2046.2552 следва да бъдат прилагани аналозите от р-н В., СО. Това е така, защото с Указ № 93/10.04.2018г. е обнародван ЗИЗ ЗУЗСО, приет на 28.03.2018г. Съгласно № 33, т. 23 се променят границите на район П., СО. Въз основа на тази промяна имот 68134.2046.2552 преминава от р-н В. в р-н П.. Промяната обаче е настъпила след възлагането на АПИ за оценка на имотите – 21.12.2017г. и едногодишния период по ЗДС е преди датата на промяната, а законосъобразността на акта се преценява към момента на неговото издаване.

Ето защо съдът възприема изцяло становището на СТОЕ по отношение на стойността на земята. 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-30-000001/05.03.2019г. на областния управител на област С. в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаващите се части от 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878.

Съдът не споделя заключението на СТОЕ в частта, касаеща подобренията на процесните имоти с кад. ид. 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878.

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. В настоящия случай е установено със СТОЕ, че в имота на жалбоподателя са изпълнени мероприятия, които съдът квалифицира като „строежи“ по смисъла на §5, т.38 ДР ЗУТ - надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл.74, ал.1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Жалбоподателят не ангажира доказателства, а и от заключението на вещото лице не се установява тези строежи да са били разрешени, съгласно ЗУТ (чл.148, ал.1 ЗУТ) и следователно нямат статут на такива, за които се дължи обезщетение. Представените одобрени проекти са част от регламентирани в § 36 от ДР на ЗУТ "Строителни книжа" - всички необходими одобрени инвестиционни проекти за извършване или за узаконяване на строежа, разрешението за строеж или актът за узаконяване, както и протоколите за определяне на строителна линия и ниво. По делото обаче липсват обаче надлежно издадени съответните разрешения за строеж или поне документи установяващи търпимост на изпълненото строителство.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, че жалбата срещу Заповед №ДС-30-00001/05.03.2019г. е частично основателна. Налице са основания за нейното изменение на определения от административния орган размер на равностойно парично обезщетение за отчуждаване на части от имоти с идентификатор 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.4 АПК на оспорвания се дължат разноски. Направено е възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Същото е основателно и следва да бъде уважено. Съдът определя сумата от 1936.25 лева като възнаграждение за процесуално представителство на жалбоподателя на основание чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения, предвид материалният интерес от 46875,20 лева.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на [фирма] Заповед № ДС-30-00001/05.03.2019г. на Областния управител на област С., **в частта**, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на площи от поземлени имоти с идентификатори 68134.2046.2552, 68134.2046.876 и 68134.2046.878, за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М./“, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определените обезщетения както следва:

За ПИ 68134.2046.876 от който се отчуждават 18 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 2707.92 лева.

За ПИ 68134.2046.878 който се отчуждава целия с площ от 859 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 129 227 лева.

За ПИ 68134.2046.2552 от който се отчуждава с площ от 1987 кв.м. е изчислено обезщетение за земята 298 924,28.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ф.“ О. срещу Заповед № ДС-30-000001/05.03.2019г. на Областния управител на област С. в останалата част.

ОСЪЖДА Областния управител на област С. да заплати на [фирма] разноси по делото в размер на 1936,25 (хиляда деветстотин тридесет и шест, 25) лева. Решението е окончателно.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ: