

# РЕШЕНИЕ

№ 3203

гр. София, 24.06.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XXI КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ**, в публично заседание на 05.06.2020 г. в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: Силвия Димитрова**

**ЧЛЕНОВЕ: Петя Стоилова**

**Атанас Николов**

при участието на секретаря Зорница Димитрова и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **870** по описа за **2020** година докладвано от съдия Петя Стоилова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 - 228 от Административно - процесуалния кодекс /АПК/ във вр. с § 4к, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Образувано е по касационна жалба адв. Д. П. като пълномощник на К. К. Ф. – Д., К. З. С. и З. И. С. срещу Решение № 267121 от 06.11.2019г. по гр. д. №67475/2018г. на СРС, III ГО, 150 състав, с което е отхвърлена жалбата им срещу заповед № РНИ18-РД56-11/29.01.2018г. на кмета на Столична община, район „Нови Искър“, с която на основание § 62, ал. 4 от ПЗР към ПМС № 456/11.12.1997г. на ИД на ППЗСПЗЗ, решение № 31 от протокол №48/28.09.1998г. на Столичен общински съвет и Заповед № РД -09-580/03.09.1998г. на кмета на Столична община е одобрен оценителен доклад на [фирма] за извършване на основание §31, ал.2 от ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ оценка по заявление вх.№ РНИ16-ГР94-496/13.04.2016г. на И. Ц. С. и Г. Д. М. за закупуване на 600/995 кв.м. от имот с идентификатор 11884.5964.184 в местността „Язовина“, землището на [населено място], район „Нови Искър“, целият с площ от 995 кв.м., одобрен със заповед № РД-15-025/17.02.2014г. на Областния управител на област С.-град и е осъдена К. К. Ф. - Д., К. З. С. и З. И. С. да платят на Столична община, район „Нови Искър“ сумата 100лв. юрисконсултско възнаграждение. Касационната жалба се претендират разности за двете инстанции. Постъпил е отговор на касационната жалба от кмета на СО район „Нови Искър“,

според който първоинстанционният съд правилно е определил, че цената на процесния имот следва да се определи съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделски имоти, приета с ПМС №118/26.05.1998г. неоснователни са наведените от касаторите доводи за липса на предпоставките на §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ. И. Ц. С. и Х. С. Ц., в качеството им на заинтересовани лица и наследници на Ц. С. Ц., чрез адв. М. са подали отговор на касационната жалба, в който заявяват, че решението на СРС е правилно и законосъобразно, постановено в съответствие с чл. 17, ал.2 ГПК, като молят да бъде оставено в сила, а касационната жалба отхвърлена. Претендират направените в производството разноски в размер на 700 лева, за които прилагат договор за правна помощ.

В проведеното съдебно заседание касаторите се явяват лично и с адв. П., която поддържа от тяхно име жалбата. Заявява, че тази земя изобщо не попада в този ред за отчуждаване и предаване за стопанисване и не може да бъде извършена оценка, тъй като според вещото лице в наредбата няма ред, по който урбанизирана територия да бъде оценявана като земеделска земя.

Ответникът по касационната жалба се представлява от юрисконсулт, който моли да бъде оставено в сила решението на СРС, тъй като предмет на съдебен контрол е заповед, с която е одобрена оценката на имота, за който по безспорен начин е установено, че е в приложното поле на §4. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лева.

Представителят на СГП взема становище за основателност на касационната жалба.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД** - С. град, като прецени събраните по делото доказателства и наведените касационни основания, намира следното от фактическа страна:

Имотът, собственост на наследодателя на касаторите първоначално е бил включен в ТКЗС, а след това даден за ползване на Ц. С. Ц. – наследодател на заинтересованите страни по силата на ПМС №21/1963г. Последният е заявил за закупуване предоставена за ползване земя в землището на [населено място], м. Язовина, целият с площ от 965 кв. м. по реда на ПМС № 21/63г., в рамките на преклузивния срок, съгласно разпоредбата на §4а, ал.6 от ПЗР на ЗСПЗЗ, но със Заповед от 12.08.1994г. на Кметския наместник на ТОО „Нови Искър“ му е отказано извършването на оценка за закупуване на имота, представляващ земеделска земя. След като съдът обявил за нищожен мълчаливият отказ за извършване на оценка, преписката е върната за ново разглеждане. Няма данни по делото имало ли е произнасяне след връщане на преписката.

С решение № 169/25.06.2014г. на ОСЗ „Нови Искър“ е възстановено правото на собственост на наследниците на К. Ф. К. върху нива от 2.000 дка, находяща се в терен по параграф 4 на [населено място], м. „Язовина“. От И. Ц. С. и Г. Д. М. е била подадена и молба с вх.№ РНИ16-ГР94-496/13.04.2016г. до кмета на район Нови Искър, с искане да бъде изготвена оценка на процесния имот, с оглед желанието им да изплатят земята на бившите собственици. Със заповед № РНИ17-РД56-04/20.02.2017г., на кмета на район Нови Искър е признато правото на И. Ц. С. и Г. Д. М., в качеството им на наследници на Ц. С. Ц. - ползвател по § 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ да придобие собственост при изпълнение на условията на § 4а, 4д и 4 з от ПРЗ на ЗСПЗЗ за 600 кв.м. на имот с идн.№ 11884.5964.184, м. „Язовина“, землището на [населено място], район Нови Искър, за 600 кв.м от 965 кв.м. и на § 62, ал.2 от ПРЗ на ППЗСПЗЗ е възложено извършването на оценка на имота. Заповедта не е била

обжалвана от К. Ф. - Д..

По делото е представена и оценка, изготвена през август 2017г. от лицензиран оценител, съгласно която при използване на методите съобразно Наредба за условията и реда за установяване на текуща пазарна цена на земеделски земи, приета с ПМС № 118/26.05.1998г. цената на процесите 600 кв. м от имота е в размер на 620 лева, а определена по метода на пазарни аналози е 1672 лева. Предвид това оценителят е предложил пазарна стойност на процесите 600 кв.м по имот с идн.№ 11884.5964.184 възлиза на 1150 лева, а на останалите 365 кв.м от имот с идн.№ 11884.5964.184 - 3350 лева, като общата оценка на имота е определена на 4500 лева.

Така посочената оценка е била представена от И. С. с писмо с рег.№ РНИ16-ГР94-496/06.10.2017г. до Столична община, район Нови Искър, т.е в предоставения тримесечен срок.

Със заповед № РНИ18-РД56-11/29.01.2018г. на кмета на район „Нови Искър“ е одобрена оценката на процесния имот, в частност оценката на спорните 600 кв.м от имота на цена в размер на 1150 лева.

Пред Софийски районен съд е приета и съдебно-техническа експертиза, съгласно която процесният имот попада в урбанизирана територия в устройствена вилна зона, като за района има влязла в сила кадастрална карта. Вещото лице е посочило, че съгласно КККР, одобрен със заповед № РД-18-4/11.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, поземлен имот с идн.№ 11884.5964.184 е с площ 965 кв.м. и се намира в урбанизирана територия, [населено място], район Нови Искър, с начин на трайно ползване ниско застрояване. В заключението е посочено, че оценката на 600/965 ид.ч от имота, определена в съответствие със стандартите за бизнес оценяване по реда на чл. 90 от Правилника за прилагане на закона за държавната собственост възлиза на 19 852 лева.

Прието от Софийски районен съд е и заключение по допълнителна съдебно-техническа експертиза, която дава заключение, че при използване на методологията за изготвяне на оценка съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски имоти, приета с ПМС 118/1998г. на МС, оценката на 600/995 ид.ч от процесния имот е в размер на 222 лева. Вещото лице е уточнило, че в конкретния случай имотът не е земеделски, а е застроен и попада в урбанизирана територия, поради което няма категория. Предвид това, експертът посочва, че е съобразил категорията на най-близките съседни на него земеделски имоти и е изчислил цена като за VI категория земеделска земя.

Касационната инстанция намира обжалваното решение за валидно и допустимо. В рамките на правомощията си по чл.218, ал.2 АПК преценя същото като неправилно, поради необоснованост и нарушение на закона, предвид следното:

Процесната Заповед № РНИ18-РД56-11/29.01.2018г. на кмета на Столична община, район „Нови Искър" е издадена на основание § 62, ал. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ.

Съгласно процедурата по § 62 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, въз основа на протокола по ал. 2 кметът на общината издава заповед, с която отказва или признава правото да се придобие собственост от ползвателите. В случай, че се признава правото да се придобие собствеността, със заповедта се възлага извършването на оценка на имота. Заповедта се съобщава по реда на ГПК на собствениците на земите и на ползвателите, които могат да я обжалват по реда на Закона за административното производство (понастоящем приложим е АПК).

Съответно по делото това е Заповед № РНИ17-РД56-04/20.02.2017г. на кмета на район

Нови Искър, с която е признато правото на И. Ц. С. и Г. Д. М., в качеството им на наследници на Ц. С. Ц. - ползвател по § 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ да придобият собственост при изпълнение на условията на § 4а, 4д и 4з от ПРЗ на ЗСПЗЗ за 600 кв.м. на имот с идн.№ 11884.5964.184, м. „Язовина“, землището на [населено място], район Нови Искър. Със същата на основание § 62, ал.3 от ПРЗ на ППЗСПЗЗ е възложено извършването на оценка на имота, в съответствие с чл.36, ал.2 от ЗСПЗЗ и прогресивно нарастваща такса, съгласно §4а, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Тази заповед е била съобщена на К. К. Ф. – Д. лично, с писмо, което тя е получила на 06.04.2017г., видно от обратната разписка и не я е обжалвала. Няма обаче никакви представени пред СРС, както и пред настоящата инстанция данни, заповедта по §62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ да е била съобщена на другите съсобственици на имота. Видно от Удостоверението за наследници на К. Ф. К., находящо се на лист 16 от първоинстанционното дело, такива са също касаторите З. И. С. и К. З. С.. Без наличието на доказателства, че заповедта е съобщена на всички съсобственици на земята, които имат правен интерес и са процесуално легитимирани да я обжалват, неправилно и необосновано СРС е приел, че Заповед № РНИ17-РД56-04/20.02.2017г. на кмета на район Нови Искър е влязла в сила. За лицата, на които не е била съобщена по реда на ГПК, както изисква ал.3, срокът за обжалване изобщо не е започвал да тече, поради което и не е налице влязла в сила заповед по ал.2 на §62.

Съгласно §62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ едва след влизането в сила на заповедта по ал. 3, оценката за предоставената за ползване земя, извършена от техническата служба на общината съгласно изискванията на чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ, и за размера на прогресивно нарастващата такса по § 4а, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ се утвърждава със заповед на кмета на общината или на упълномощено от него длъжностно лице. Тази втора заповед отново се съобщава по реда на ГПК на ползвателите и на собствениците, които могат да я обжалват по реда на АПК, като в този случай е съобщена на всички съсобственици и е обжалвана.

Следователно, концентрирайки анализа си само върху реда, по който следва да се извърши оценката, СРС неправилно е приел, че кметът на район Нови Искър е разполагал с времева компетентност преди влизане в сила на заповедта по §62, ар.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ да одобри извършената от [фирма] оценка. Тъй като касационната жалба е основателна, решението следва да се отмени, като се отмени и потвърдената с него заповед, а на касаторите да се присъдят направените разноси за двете инстанции. Предвид, че договорът за правна помощ, находящ се на лист 8 от първоинстанционното дело, който служи и за разписка за заплатеното адвокатско възнаграждение е подписан само от К. К. Ф. – Д., разноси в размер на 600 лева следва да се присъдят само на нея.

Водим от горното и на основание чл. 221, ал. 1 във вр. § 4к, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ, Административен съд - София град, XXI - ви касационен състав

**Р Е Ш И:**

ОТМЕНЯ Решение № 267121 от 06.11.2019г. по гр. д. №67475/2018г. на СРС, III ГО, 150 състав и вместо него постановява:

ОТМЕНЯ Заповед № РНИ18-РД56-11/29.01.2018г. на кмета на Столична община, район „Нови Искър“, с която на основание § 62, ал. 4 от ПЗР към ПМС № 456/11.12.1997г. на ИД на ППЗСПЗЗ е одобрен оценителен доклад на [фирма] за

извършване на оценка по заявление вх.№ РНИ16-ГР94-496/13.04.2016г. на И. Ц. С. и Г. Д. М. за закупуване на 600/995 кв.м. от имот с идентификатор 11884.5964.184 в местността „Язовина“, землището на [населено място], район „Нови Искър“, целият с площ от 995 кв.м.

ОСЪЖДА кмета на Столична община, район „Нови Искър“ да заплати на К. К. Ф. – Д. направените разноски пред двете инстанции в размер на 600 лева.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

1.

2.