

Р Е Ш Е Н И Е

№178

21.06.2016 год.

гр. Стара Загора

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Старозагорският административен съд, VII състав, в публично съдебно заседание на седми юни две хиляди и шестнадесета година, в състав:

СЪДИЯ: МИХАИЛ РУСЕВ

при секретар Зорница Делчева като разгледа докладваното от съдия М. Русев адм. дело №87 по описа за 2016 год., за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е с правно основание чл.38, ал.2 от Закона за държавната собственост /ЗДС/ във връзка с чл.145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от Христина Костова Вълчева от гр. Варна чрез пълномощника ѝ адвокат Деница Манолова против Заповед №ДС-ЗД-59/18.02.2016 год. на Областния управител на област Стара Загора в частта за определеното обезщетение за отчуждаване на наследствените ѝ недвижими имоти №010019 в м."Шламалъка" в землището на с. Мъдрец, обл. Стара Загора с площ 17.00 дка и №010044 в м."Шламалъка" в землището на с. Мъдрец, обл. Стара Загора с площ 13.00 дка. Изложени са оплаквания за занижен размер на обезщетението, определен при неспазване на законовите критерии и разпоредби на ЗДС. Моли съда да постанови решение, с което да измени оспорената заповед като увеличи размера на определеното обезщетение. Претендира за присъждане на разноските по делото.

Ответникът – Областен управител на област Стара Загора, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Панова оспорва жалбата. Счита издадената заповед за законосъобразна и моли да бъде потвърдена както и да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованото лице „Мини Марица изток“ ЕАД гр. Раднево, чрез пълномощника си юрисконсулт Петков също оспорва жалбата. Моли да бъде оставена без уважение и да бъдат присъдени направените разноски.

Заинтересованите лица Веселин Костов Вълчев, Калина Вълкова Анкова, Станка Стоянова Стоянова, Валентин Костов Стоянов, Маргарита Георгиева Рачева, Христина Стефанова Колева, Минчо Петков Минчев, Радинка Вълкова Съмналиева, Пенка Величкова Иванова, Гергана Тончева

Лазарова, Гургана Енева Гочева, Димка Илиева Колева, Калина Гочева Мирчева, Йонка Михалева Андонова, Велина Костова Попова, Емил Димитров Михайлов, Кера Стефанова Ненчева, Радостина Гочева Тенева, Марин Иванов Станков, редовно и своевременно призовани, не изразяват становище по делото.

Заинтересованите лица Иван Енев Иванов, Величко Велчев Няголов, Величка Илиева Ганева, Ени Костов Игнатов, Стоян Велчев Величков, редовно призовани, редовно призовани, изразят становище за основателност на жалбата.

От събраните по делото доказателства съдът установи следната фактическа обстановка:

Със съвместна Заповед №РД-02-14-48/26.01.2016 год. и №ЗМФ-85 от 29.01.2016 год. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство и на Министъра на финансите /стр. 53 от делото/ е одобрено отчуждаването на имоти - частна собственост с обща площ 52.403 дка, намиращи се на територията на с. Мъдрец, общ. Гълъбово, обл. Стара Загора, рудник „Трояново-3“, съставляващ част от находище „Източномаришки въглищен басейн“, за който е сключен договор за предоставяне на концесия за добив на въглища между Министерски съвет и „Мини Марица изток“ ЕАД гр. Раднево. Два от тези имоти са имот №010019 в м. „Шламалъка“ в землището на с. Мъдрец, обл. Стара Загора с площ 17.00 дка и имот №010044 в м. „Шламалъка“ в землището на с. Мъдрец, обл. Стара Загора с площ 13.00 дка. – наследствени на жалбоподателката. Определено е обезщетение в размер на 7 321.22 лв. за първия имот и 5 598.58 лв. за втория имот, съгласно експертна оценка за определяне на пазарната стойност.

С писмо №90-05-1298/05.02.2016 год. на Заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройство /стр.56 от делото/ на Областния управител на област Стара Загора е възложено да осъществи процедурата по принудителното отчуждаване на имота по реда на чл.34а, ал.2 във връзка с чл.34в от ЗДС.

Към преписката е приложена експертна оценка на отчуждаваните имоти, възложена от Мини Марица изток“ ЕАД гр. Раднево с писмо №ЕНС-20-803/ 16.10.2015 год. Изготвена е от ТД „Стройпроект“ ООД гр. Стара Загора - лицензиран оценител на недвижими имоти /стр.57 и следв. от делото/ въз основа на Удостоверение №59/22.10.2015 год. на Служба по вписвания гр. Гълъбово /стр. 89-91/ и копия от нотариални актове за осъществени сделки по покупко-продажба, вписани в удостоверението. Според тази оценка размерът на пазарната оценка за процесните имоти по реда на глава трета от ЗДС възлиза на 7 321.22 лв. за първия имот и 5 598.58 лв. за втория имот.

С оспорената Заповед №ДС-ЗД-59/18.02.2016 год. на Областния управител на Област Стара Загора на основание чл.34а, ал.2 и чл.34в от ЗДС във връзка с чл.32, ал.1 от Закона за администрацията и чл.63б от Закона за енергетиката, съвместна Заповед № РД-02-14-48/26.01.2016 год. и №ЗМФ-85 от 29.01.2016 год. на Министъра на регионалното развитие и благоустройство и на Министъра на финансите и писмо №ДС-41/09.02.2016 год. на Заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройство е наредено отчуждаването на имот №010019, представляващ нива с площ 17.000 дка в м."Шламалъка", пета категория, на наследниците на Христо Малешков Василев и на имот №010044, представляващ нива с площ 13.000 дка в м."Шламалъка", пета категория, на наследниците на Коста Стоянов Костов, срещу парично обезщетение в размер на 7321.22 лв. за първия имот и 5598.58 лв. за втория имот.

По делото по искане на жалбоподателя за изясняване на спорните обстоятелства е назначена съдебно-оценителна експертиза, изпълнена от вещо лице, което отговаря на изискванията на §1а, т.3 от ДР на ЗДС. Впоследствие по искане на „Мини Марица изток“ЕАД е допусната и назначена тройна съдебно-оценителна експертиза от три вещи лица, притежаващи съответната компетентност и отговарящи на изискванията на ЗДС. Вещите лица са използвали двадесетте последни сделки, сключени в периода 16.10.2014 год. – 16.10.2015 год. Сделките са за земеделски земи, равностойни по предназначение, местонахождение и категория в землището на с. Мъдрец. Въз основа на направените изчисления, вещите лица дават заключения и определят парично обезщетение в размер на 639.84 лв. на кв.м. или 11 965.00 лв. за имот №010019 и 9150.00 лв. за имот №010044.

Съдът, като обсъди направените в жалбата оплаквания и извърши цялостна проверка на законосъобразността на административния акт с оглед разпоредбата на чл.168 от АПК въз основа на приетата за установителна фактическа обстановка, намира следното от **правна страна**:

Жалбата е подадена в законоустановения срок от лице с правен интерес и е процесуално допустима.

Разгледана по същество, се явява основателна.

Заповедта, предмет на съдебен контрол, е постановена от компетентен орган, в установената форма, при спазване на процесуалните правила и в съответствие с целта на закона.

По делото не е спорно, че са налице материалноправните предпоставки за издаването ѝ – държавна нужда от изграждане на национален обект /добив на енергийни ресурси по смисъла на §1, т.24б от ДР на Закона за енергетиката/, която не може да бъде задоволена по друг начин и влязъл в

сила специализиран подробен устройствен план за развитие на „Мини Марица изток“ ЕАД, рудник „Трояново-3“-обект 3, части от землищата на с. Мъдрец, с. Главан и с. Помощник. Имотите наследствена собственост на жалбоподателката, се засяга непосредствено от предвидените дейности.

Спорен е единствено въпросът за размера на определеното обезщетение за отчуждавания имот.

Съгласно чл.32 от 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. В случая на собственика на отчуждения имот е предвидено парично обезщетение. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания - чл.32, ал.2 ЗДС. Пазарни цени, съгласно определението на §1а, т.2 от ДР на ЗДС, 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 - обезпечавача 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. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две относими сделки. А съгласно §1а, т.4 от ДР на ЗДС имоти в близост до отчуждавания са имотите, които са разположени в един и същ район в големите градове с районно деление, в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания, и в едно и също землище в земеделските територии и горските територии.

Пяма спор по делото, че според предназначението си имотът - предмет на отчуждаване, представлява земеделска територия - нива в землището на с. Мъдрец общ. Гълъбово, и като такава е отчужден.

Настоящият съдебен състав намира, че за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждените имоти на жалбоподателката следва да

се има в предвид, определената оценка в назначената тройна съдебно-оценъчна експертиза, която е компетентно дадена и определя равностойно обезщетение. В съдебно заседание аргументирано бе отговорено на всички въпроси на страните по делото, а в заключението са включени сделки в предвидения от закон период 16.10.2014 год. - 16.10.2015 год. /12 месеца преди датата на възлагане на оценката/, за имоти, представляващи ниви от пета категория, при които е посочена самостоятелна продажна цена за конкретния имот.

Тези сделки са изчерпателно посочени в заключението и отговарят на всички критерии по чл.32, ал.1 от ЗДС, §1а, т.2 от ДР на ЗДС и §1а, т.4 от ДР на ЗДС, тъй като се отнасят за покупко-продажба на имоти в землището на с. Мъдрец, представляват ниви и са от същата категория като отчуждаваните имоти, т.е. предметът им е имот с подобни характеристики, намиращ се в близост до отчуждавания като са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Изчислено на тази база, равностойното парично обезщетение за отчуждаваните от жалбоподателката ниви, е както следва: за имот с №010019 с площ 17.000 дка възлиза на 11965.00 лв., а за имот с №010044 с площ 13.000 дка възлиза на 9150.00 лв.

По отношение на направеното възражение от страна на жалбоподателката, относно невключването на имоти №11029 и 11022, които са съседни на отчуждаваните, то съдът намира същото оплакване за неоснователно. Видно от приложените от страна на жалбоподателката справки от службата по вписванията – Гълъбово /стр. 33 и 34 от делото/, сделките са сключени на 28.07.2014 год. и са извън релевантния период за определяне на обезщетението 16.10.2015 год. – 16.10.2014 год.

По отношение на възражението на процесуалния представител на заинтересованата страна „Мини марица изток“ЕАД относно нот. Акт №46 от 09.09.2015 год. /стр.142 от делото/, съдът намира, че същият не би могъл да се използва, тъй като предмет на продажба на същия са две ниви с посочена обща цена и не може да се направи извод за цената на всяка една от тях, респективно на средната цена на декар. Аналогични са съображенията и за нот. Акт №125/13.07.2015 год. /стр. 175 от делото/. Нещо повече, както бе отбелязано и в съдебно заседание от страна на вещото лице, включеният в този нотариален акт имот в т.4 от нотариалният акт, е с трайно предназначение трайни насаждения и като такъв не отговаря на законовите изисквания да бъде включен при определянето на равностойно обезщетение.

При така установеното съдът намира, че определеното обезщетение от административния орган с оспорената частично заповед на Областния

управител на област Стара Загора в размер на 7321.22 лв. за имот №010019 и 5 598.58 лв. за имот №010044, се явява неравностойно, поради което следва да бъде изменено като се увеличи съответно на 11965.00 лв. и 9150.00 лв..

С оглед изхода на спора основателно е искането на жалбоподателката за присъждане на направените разноски - внесена държавна такса в размер на 10.00 лв., депозит за вещо лице в размер на 200.00 лв. и изплатен адвокатски хонорар в размер на 300.00 лв., съгласно приложеният по делото договор за правна защита и съдействие от 28.02.2016 год., които следва да й бъдат заплатени от Областна администрация Стара Загора.

Водим от тези мотиви и на основание чл.38, ал.8 от ЗДС, съдът

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба от Христина Костова Вълчева ЕГН 4607169096 от гр. Варна, ул."Васил Друмев"№7, ет.8, ап.24 Заповед №ДС-ЗД-59/18.02.2016 год. на Областния управител на област Стара Загора в частта за определеното обезщетение за отчуждаване на недвижим имот №010019, представляващ нива с площ 17.000 дка в м."Шламалъка" в землището на с.Мъдрец обл.Стара Загора, като го увеличава от 7321.22 лв. на **11 965.00 /единадесет хиляди деветстотин шестдесет и пет/ лв.**

ИЗМЕНЯ по жалба от Христина Костова Вълчева ЕГН 4607169096 от гр. Варна, ул."Васил Друмев"№7, ет.8, ап.24 Заповед №ДС-ЗД-59/18.02.2016 год. на Областния управител на област Стара Загора в частта за определеното обезщетение за отчуждаване на недвижим имот №010044, представляващ нива с площ 13.000 дка в м."Шламалъка" в землището на с. Мъдрец обл. Стара Загора, като го увеличава от 5 598.58 лв. на **9 150.00 /девет хиляди сто и петдесет/ лв.**

ОСЪЖДА Областна администрация Стара Загора **ДА ЗАПЛАТИ** на Христина Костова Вълчева ЕГН 4607169096 от гр. Варна, ул."Васил Друмев"№7, ет.8, ап.24 сумата 510.00 /петстотин и десет/лв., представляваща направени по делото разноски.

Решението не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: