

Особено мнение
на съдията Стефанка Стоянова по к.д. № 5 от 2006 г.

Подписах решението по делото с особено мнение по следните съображения:

1. Според мен в мотивите, обосноваващи крайния извод за отхвърляне на искането, има противоречие. С тях от една страна се приема, че обезщетението е равностойно по смисъла на чл. 17, ал. 5 от Конституцията, когато е съобразено с пазарната цена. При това изрично е уточнено какво се разбира под пазарна цена – тази, „която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар”. От друга страна обаче е изтъкната необходимостта от определяне по законов ред на размера на обезщетението по чл. 17, ал. 5 от Конституцията. С оглед на тази необходимост се приема, че не формираната на свободния пазар цена, а сумата, която е определена по предвидения в закона начин, отговаря на отбелязаното конституционно изискване обезщетението да е равностойно на принудително отчуждената собственост.

Противоречието очевидно произтича от самия закон. В него – чл. 32, ал. 2, изрично е указано, че при принудително отчуждаване на имоти–частна собственост равностойното парично обезщетение се определя въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Така редактирана разпоредбата създава впечатление, че има предвид цените, на които при обикновените търговски контакти продавачът е готов да продава, а купувачът е готов да купува или цените, при които търсенето и предлагането са изравнени. Но съдържанието на понятието „пазарни цени” по Закона за държавната собственост се различава значително от общоприетото съдържание на същото понятие.

Съдържанието на понятието „пазарни цени” по Закона за държавната собственост е конкретизирано в § 1а, т. 2 и 4 от допълнителните разпоредби. В тях всъщност са изброени показателите, въз основа на които се индивидуализира цена, представляваща размера на обезщетението при принудително отчуждаване. Част от показателите, формиращи осреднената цена, която се приема за пазарна по чл. 32, ал. 2 ЗДС, са сделките, сключени в рамките на 12 месеца преди възлагане на оценката и в пределите на един и същи район, когато имотът се намира в град с районно деление, като по тези сделки поне една от страните е търговец и те включват и продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители. Съобразяването на посочените показатели обаче отдалечава размера на определеното въз основа на тях обезщетение от действителната пазарна цена, която именно може и следва да бъде равностойно обезщетение по смисъла на чл. 17, ал. 5 от Конституцията. Това е така, защото с изискването относно страните е стеснен обемът на сделките, от които се определя осреднената цена, за динамиката на пазара продължителността на периода от 12 месеца е много голяма, а територията на един и същи район обхваща имоти с твърде различна като местоположение привлекателност и оттук – с твърде различна пазарна цена, в чието формиране принудителните продажби по правило не трябва да участват. А като не осигурява определянето на обезщетение, отговарящо на изискването на основния закон да е равностойно, оспорената разпоредба е противоконституционна.

2. Паричното обезщетение се определя по реда на правилника и наредбите, посочени в чл. 32, ал. 3 от Закона за държавната собственост, при липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията. Считаю разпоредбата за противоконституционна, тъй като тя препраща към нормативно определени цени, които не са действителните пазарни цени и не са равностойно обезщетение по смисъла на чл. 17, ал. 5 от основния закон.

Освен това съдържанието на разпоредбата сочи, че липсата на сделки през определен период от време се идентифицира с липса на пазар и съответно на пазарна цена. Същевременно създаването ѝ изглежда е мотивирано от предположението, че липсата на сделки означава липса на търсене, защото имотите не представляват търговски интерес. Отсъствието на сключени сделки обаче не прави невъзможно определянето на действителна пазарна цена, за чието конкретизиране може да се съди и от търсенето и предлагането. Наред с това отсъствието на сключени сделки може да се дължи на различни причини. То може наистина да е последица от липсата на каквото и да е търсене, но може да се дължи и на изчерпване на потенциала за предлагане в един престижен район, в който примерно застрояването не може да продължи, а придобилите собственост, въпреки засиленото търсене, не желаят да продават. Следователно тези причини могат да имат значение за формиране на размера на обезщетението и тяхното пренебрегване при неговото определяне изключва преценяването му като равностойно по чл. 17, ал. 5 от Конституцията.

Съдия Стефанка Стоянова