

# РЕШЕНИЕ

№ 4176

гр. София, 23.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 22.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4828** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, вр. чл. 38, ал.1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Решение на Министерския съвет № 225 от 14.04.2022г в ЧАСТТА с която се отчуждава имот с идентификатор по КККР 68134.2818.4663 /имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2818.2063/ и се определя парично обезщетение в размер на 27 449 лв. за отчуждения имот с площ от 302 кв.м.

Твърди противоречие с материално-правните разпоредби, довело до неравностойно парично обезщетение.Моли да се измени решението в ЧАСТТА относно определената сума за парично обезщетение като се определи по-висок размер на обезщетение за отчуждавания имот. Претендира разности.

Ответникът-Министерския съвет на Р България в съпроводително писмо и чрез процесуалния си представител оспорва основателността на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“ чрез процесуалния си представител моли за отхвърлянето на жалбата. Претендира юриск.възнаграждение.

СГП не взема становище.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по

делото доказателства, включително приетото по делото заключение на ВЛ-оценител, по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима, подадена е при спазване изискванията на ЗДС и АПК- в законоустановения срок, от лице с активна процесуална легитимация, срещу акт по чл. 34а, ал.1 от ЗДС и при спазване на правилата за родова и местна подсъдност /чл.38, ал.1 ЗДС/.

С процесното Решение на Министерския съвет , имотът на жалбоподателя се отчуждава на осн чл. 34а ал.1 вр с чл. 34б от ЗДС и § 1 от ДР на ЗДС за държавна нужда за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С.- гара В.“, част от проект „Развитие на железопътен възел С.“ от проектен км 1+061 до проектен км 8+409, съгласно ПУП-план за регулация и застрояване и ПУП-изменение на план за регулация и застрояване, одобрен с влязла в сила Заповед № РД 02-15-12 на зам.министъра на регионалното развитие и благоустройството от 14.02.2020г. Взет е предвид оценителски доклад за определяне на равностойно парично обезщетение.

Обявлението за предстоящото отчуждаване, съставено на осн. чл. 34а ал.3 от ЗДС, е публикувано в два централни /24 часа и Т./ и един местен /Софийски вестник/ ежедневник, на интернет страниците на МРРБ, СО и ОА-С. и на определеното място в сградите на СО и районите, в които са засегнатите имоти, в т.ч. имотът на жалбоподателя.

За да определи обезщетението, органът се е позовал на Доклад /експертна оценка/ от 15.04.2021 г. на В. Д., притежаваща сертификат за оценителска правоспособност на КНОБ за оценка на недвижими имоти, съгл. Договор за възлагане изготвяне на оценка / възлагателно писмо/ от 28.09.2020г /л. 130 от делото/.

Решението е издадено от компетентен орган-Министерският съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите. Компетентността на органа произтича от чл.34а, ал.1 от ЗДС и предназначението на обекта, за който се отчуждава имота-§ 1 от ДР на ЗДС.

Спазена е писмената форма по чл. 59 ал.1 от АПК, като решението съдържа реквизитите по чл. 59 ал.2 от АПК, вкл. фактическите и правни основания за издаването му. Част от тях са в документите, неразделна част от решението, съдържащи се в адм. преписка. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд /мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи/.Налице е и тъждественост между фактически и правни основания.

По отношение обаче, размера на дължимото обезщетение съдът намира, че са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като неправилно е приложен и материалният закон. Не са изпълнени задълженията на ответника по чл.35, вр.чл.36, ал.3 АПК за изследване на всички факти и обстоятелства от значение за случая, довело до неправилно установена фактическа обстановка, а отгук и до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 32, ал.1 и ал.2 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. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите 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. "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон-§1а от ДР на ЗДС. Легалното определение за "Пазарни цени" е дадено в § 1а, т.2 от ДР на ЗДС-, 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. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две относими сделки. Според т.2а от § 1а от ДР на ЗДС пазарната цена за имот, подлежащ на отчуждаване, който е включен в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащ устройствен план, но е бил неурегулиран, преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, се определя като за имот без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имота. "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" 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; в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии. /т.4 от същия параграф/.

В случая, процесният имот с идентификатор по КККР 68134.2818.4663 с площ от 302 кв. м. е образуван от имот със стар идентификатор 68134.2818.2063. Съгласно действащия ПУП от 2020г. имотът попада в УПИ I за „ЖП ареал“ от кв. 20, м „О. 1“. Съгласно действащият ОУП на [населено място], утвърден през 2009 г., имот с идентификатор 68134.2818.4663 попада в зона Гжп-терени за инфраструктура на ЖП транспорта, която по ОУП е без показатели за застрояване. По предходен ПУП –ЗРП на м „О. 1“, имот № 2063, от който е образуван ПИ 68134.2818.4663 попада преобладаващо в УПИ I за общежитие на Г. и КОО от кв. 40, малка част в уличната регулация между о.т. 220-о.т 221, малка част в терен с отреждане за ЖП гара от кв.47 и в терен без отреждане от кв.40. Частта от имота която се отчуждава попада в терен с отреждане до ЖП гара.

Вещото лице, чиято експертиза съдът кредитира като обективно и компетентно дадена е установило, че имотът предмет на отчуждаване 68134.2818.4663 попада в терени с отреждане за обществено мероприятие, като имотът от който е образуван № 2063 попада съгласно ПУП от 1986г преобладаващо в терен за жилищно строителство, като понастоящем е застроен. Вещото лице категорично заявява в с.з., че процесният

отчужден имот не е застроен и в него няма подобрения.

От приетата по делото СТОЕ, която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена, за изготвянето на която ВЛ е изследвало и анализирано всички актове, които могат да служат като аналози се установява, че видът на територията понастоящем е за транспорт /за Жп ареал/. Преди промяната на предназначението и отреждането му за УПИ I за „ЖП ареал“ от кв. 20, м „О. 1“, частта от имота е била също с отреждане за обществено мероприятие на държавата по наличните стари ПУП. Отчуждаваният имот както се посочи не е застроен и в него няма подобрения.

При анализа на предоставените актове ВЛ на база законоустановените критерии, а именно пазарните аналози касаещи имоти в район В. /§ 1а, т.4 б „а“ от ДР на ЗДС/, установения траен начин на фактическо ползване, и релевантния период 28.09.2019г до 28.09.2020г е установило три пазарни аналога, два от които ползвани и от независимия оценител в административното производство, като е изчислило обезщетението в размер на 32 648, 21 лв. Както вещото лице в съдебното производство, така и независимият оценител в административното производство са изготвили оценката си въз основа на пазарни аналози, касаещи сделки за незастроени имоти в урбанизирана територия. Разликата между експертизата и оценката дадена от независимия оценител произтича от това, че вещото лице е установило още един пазарен аналог отговарящ на законоустановените критерии.

Изложените аргументи дават основание на съда да възприеме заключението на вещото лице, което е използвало аналози отговарящи на законоустановените критерии посочени по-горе. В отчуждавания имот се установи, че няма строежи и подобрения.

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 оспореното решение - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на процесното решение в частта му относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждения имот с площ от 302 кв.м. с идентификатор по КККР 68134.2818.4663 /имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2818.2063/ чрез увеличаване на неговия размер от 27 449 лв. на 32 648,21 лв.

Относно разноските: При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК правото на разноски е възникнало за жалбоподателя. То е своевременно упражнено-до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноски възлизат общо в размер на 850 лева, от които 50 лева-заплатена държавна такса и 800 лева депозит по допуснатата СТОЕ. По делото няма доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 5 000 лв., така както е посочено в списъка на разноските, налице е единствено пълномощно за процесуално представителство, не и договор за правна защита и съдействие, респ.няма фактура за заплатено адв. възнаграждение.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, АПК, вр.чл.38 ал.8 от ЗДС съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение на Министерския съвет № 225 от 14.04.2022г в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 27 449 лв. за отчуждения имот с идентификатор по КККР 68134.2818.4663 /имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2818.2063/ с площ от 302 кв.м. като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същото решение от 27 449 лв. на 32 648,21 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на [фирма] разноски в размер на 850 лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване /чл.38, ал.8 ЗДС/.

СЪДИЯ: