

# РЕШЕНИЕ

№ 4936

гр. София, 15.07.2019 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 08.07.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **5400** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, вр. чл. 38, ал.2 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на [фирма], представявано от управителя В. В. М., срещу Заповед ДС-30-00001/05.03.2019 г., с която на основание чл.34а и чл.34в, ал.1 от ЗДС се отчуждават имоти и части от имоти –частна собственост за задоволяване на държавни нужди за изграждане на инфраструктурен 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 район „В.“, „М.“ и „П.“ при Столична община, област С., съгласно влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/-изменение на план за улична регулация на Околоръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали, одобрен с влязло в сила Решение №145 по Протокол №7 на Столичния общински съвет, с искане да бъде отменена, като незаконосъобразна.

С определение, постановено в з.з. на 04.06.2019 г., съдът на основание чл.159, т.4 от АПК, остави без разглеждане жалбата на [фирма] срещу Заповед ДС-30-00001/05.03.2019 г. на областния управител на област С., В ЧАСТТА извън собствения на дружеството ПИ 14831.6528.81, посочен под №16, СО-район „П.“, земеделска територия от Приложението неразделна част от заповедта и прекрати производството по делото в същата част. Определението не е оспорено с частна жалба и е влязло в сила на 20.06.2019 г.

Наведените с жалбата основания за оспорване са за допуснати съществени нарушения

на административнопроизводствените правила и противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.3 и т.4 АПК. Тяхното осъществяване е аргументирано с твърдения за липса на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин /чл.33, ал.2 ЗДС/, неизпълнена в цялост процедура по чл.34а и чл.34в ЗДС, както и незаконосъобразно определяне на обезщетението за отчуждавания имот като земеделска земя, а не като УПИ /дворно място/, какъвто бил в действителност собственият имот на дружеството.

В о.с.з. пред АССГ жалбоподателят, чрез процесуалния си представител-адв.Д. поддържа жалба и моли за уважаването ѝ, съобразно вариант 3-ти от заключението на вещото лице /ВЛ/ по извършената съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/. Заявява и искане за присъждане на разноските за съдебното производство по представения списък по чл.80 ГПК, вр.чл.144 АПК.

Ответникът-областен управител на област С. се представлява от юрисконсулт Т., който оспорва основателността на жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбата за основателна, моли обезщетението да бъде увеличено съобразно вариант 2-ри от заключението на ВЛ, като релевира възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение. Моли да не се кредитира заключението в частта за подобренията, извършени в имота, тъй като оградата не подлежала на обезщетяване по смисъла на чл. 35 от ЗДС, във вр. с чл. 96 от ППЗДС. Оспорва годността на пазарния аналог- Приложение № 11 към заключението, ползван във вариант 3-ти от заключението на ВЛ.

Заинтересованата страна /ЗС/ Агенция „Пътна инфраструктура“ чрез процесуалния си представител-юрисконсулт М. моли, без да излага конкретни съображения, за отхвърлянето на жалбата. Не представя писмени бележки в определения от съда по нейно искане срок.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения акт.

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, 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 специалния закон- ЗДС и общия АПК- в установения срок, от лице с активна процесуална легитимация- адресат на оспорения акт. Жалбата е подадена срещу акт по чл. 34а, ал.2 от ЗДС и при спазване на правилата за родова и местна подсъдност /чл.38, ал.2 ЗДС/.

Жалбата е частично основателна.

Заповед № ДС-30-00001/05.03.19 г. на областния управител на Област С. е оспорена в частта за отчуждаваната част от 2.529 дка от имот с идентификатор № 14831.6528.81, целият с площ от 11.967 дка и определеното с нея парично обезщетение в размер на 79 160 лева.

Процесната по делото площ от 2.529 дка представлява ивица по северната граница на ПИ с идентификатор № 14831.6528.81. В имота е налична едноетажна складова сграда

със застроена площ 1624 кв.м., отразена в КК като сграда с идентификатор № 14831.6528.81.1. В скицата, издадена от СлГКК на 19.03.2018 г., имотът е посочен с трайно предназначение земеделска земя, но с начин на трайно ползване – „за друг вид застрояване“.

Преди ПУП, предвиждащ изграждане на обекти за задоволяване на държавни нужди, процесният имот не е бил урегулиран с ПУП. Съгласно действащия Общ устройствен план /ОУП/ на [населено място], утвърден през 2009 г., имот с идентификатор № 14831.6528.81 попада с по-голямата си част в зона СМФ2 - смесена многофункционална зона 2 с параметри: максимална плътност на застрояване - 40%, К. 1.2, мин. Озеленяване - 40% , а отчуждаваната част от него - в зона Тти - терени за транспортна инфраструктура - без параметри на застрояване.

Заповедта е издадена в изпълнение на съвместна заповед № РД-02-14-125/08.02.19 г. /№ ЗМФ-120/06.02.19 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, с оглед влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 145/28.01.16 г на СОС, предвиждащ изменение на план за уличната регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали. Взето е предвид Решение № К33-24/18г на К33 при МЗХГ, както и оценителския доклад за определяне на равностойно парично обезщетение.

Обявлението за предстоящото отчуждаване с № ОА23-3016/01.03.19 г. , съставено на осн. чл. 34а ал.3 от ЗДС, е публикувано на 08.05.19 г. в два централни и един местен ежедневник, на интернет страниците на МРРБ, СО и ОА-С. и на определеното място в сградите на СО и районите/кметствата, в които са засегнатите имоти.

За да определи обезщетението, органът се е позовал на Доклад от 11.12.18 г. на „Б. и синове“ -Е.-П. / вписан в Камарата на независимите оценители/, съгл. възлагателно писмо изх.№ 53-00-10612/21.12.17 г/.

Заповедта е издадена от компетентен орган-областния управител на Област С.. Компетентността на органа произтича от чл.34а, ал.2, вр.ал.1 от ЗДС и предназначението на обекта, за който се отчуждава имота-§ 1 от ДР на ЗДС, чл.3, ал.1 и ал.4 от Закона за пътищата, Списъците на републиканските и общинските пътища и промените в тях, утвърдени от МС към датата на издаване на оспорената заповед. По делото не са ангажирани доказателства, че СОП е обявен за национален обект.

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

Обратно на доводите на жалбоподателя, спазена разписаната в по чл.34а и чл.34в ЗДС процедура, а съгласно чл.33, ал.2 ЗДС, наличието на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява с влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти за задоволяване на държавни нужди-ПУП-изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали, одобрен с влязло в сила Решение №145 по Протокол №7 на Столичния общински съвет, в случая. Отчуждаваната площ от имота- 2 529 кв.м. представлява ивица по северната граница на имота, попадаща в улична регулация по така одобрения и влязъл в сила ПУП.

По отношение обаче размера на дължимото обезщетение са допуснати съществени

нарушения на административнопроизводствените правила, като неправилно е приложен и материалният закон, по следните съображения:

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 установено фактическа обстановка, а оттук 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-§ 1 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.

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 /съотв. обект за държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин/, се определя като за имот без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имота / § 1, т.2а. -нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г./.

"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/.

По делото е прието издадено от Комисията за земята при МЗ Решение №КЗ-3/28.03.1994 г. с наименование: „За промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и отменяне на решения на комисията“, в т.ІІІ от което се утвърждават строителни площадки за следните обекти: Складова база за съхраняване

на преработена селскостопанска продукция в землището на [населено място], м. „Манастирска воденица“, ТОО „П.“, С., с която се засягат около 10 дка и 950 кв.м. нива от трета категория, собственост на манастир „Св.И. Р.-с.Г.“, при граници по приложената скица и предварителен генерално застроителен план. Видно от издаденото от гл.архитект на Район „П.“ на основание Разрешение за строеж №440/17.11.1995 г., Констативен протокол за оглед на място с изх.№РПН19-ТД26-114/1/ от 29.01.2019 г. и нот.акт за покупко-продажба №57, том LLLXXV, дело №34256/1997 г., легитимиращ жалбоподателя като собственик /приложени и приети по делото като писмени доказателства/, складовата база е изградена на груб строеж. В посочения нот. акт за собственост на жалбоподателя, към момента на закупуването на имота - 1997 г., същият е описан като неурегулирано дворно място със застроено в него стоманобетонено складово хале. По тази причина, според вещото лице по делото, още към този момент-1997 г., имотът е бил загубил земеделското си предназначение, което е имал към момента на одържавяване на имотите преди 1958 г.

По делото е приет изготвения в административното производство доклад за определяне на равностойното парично обезщетение за имоти и части от поземлени имоти, засегнати от влязлия в сила ПУП-изменение на план за улична регулация на околновръстен път, заедно с локални платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали за реализацията на обект: Софийски околновръстен път - участък от км 35+300 до км 41+400 .

По делото е прието Решение 145 по Протокол 7 от 28.01.2016 г. на СОС, с което одобрен ПУП - изменение на план за регулация в обхват: от пътен възел СОП [улица]до пътен възел СОП с АМ Т. и прилежащите квартали: местност „М. 4“, местност „Г. 3“, [жк],[жк], местност „Малинова долина - околновръстен път“, район „В.“ местност „Околновръстен път - детски град“, местност „Врана Л. Триъгълника“, район „П.“- Столична община, като самият план /сканирано изображение/ се съдържа на приложения диск.

По делото е приет и приложения в преписката диск с надпис „Всички сделки“ /л.107/, в който се съдържа екселска таблица, предоставена от Сл. Вп., с основните данни за всички сделки, актовете за които са били предоставени на ЗС-АПИ и на оценителя, изготвил оценителския доклад в административното производство. Таблицата съдържа 2766 реда, всеки от които е за отделен вписан в СлВп акт.

В съдържащия се в преписката и приет по делото / л.106/ диск се съдържат копия на актовете, предоставени на АПИ от Службата по вписвания с писмо 1662/ 26.03.2018 г. Дискът съдържа копия на 1765 акта.

За извършването на допуснатата съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ ВЛ е изследвало и анализирано всички актове, приложени в диска, като са отделени тези, които попадат в териториалния обхват на район „П.“. При анализа на предоставените актове, ВЛ констатира, че преобладаващата част от тях не могат да се използват като аналози за определяне на пазарната стойност на имотите, тъй като не отговарят на изискванията на ЗДС. Голяма част от актовете са между физически лица, друга част са за самостоятелни обекти на собственост в сгради - апартаменти, ателиета, гаражи и пр.

От анализа на актовете, използвани от оценителя в административното производство, като аналози за получаване на пазарните оценки за имотите в обхвата на район „П.“-СО, ВЛ констатира, че самите актове не са включени в съдържанието на диска с

копия от актове, предоставен от СлВп. Два от актовете не са включени и в таблицата, в която се съдържат данни за всички актове, предоставени от СлВп. Актовете, въз основа на които е направена оценката обаче са приложени в разпечатани на хартия копия в материалите по делото.

Отчуждаваната площ от процесния имот е оценена като земеделска земя при цена от 30.13 лева за кв.м. За определянето ѝ са използвани три акта, копия от които са приложени в адм.преписка и са приети по делото като писмени доказателства. От анализа на имотите, предмет на тези сделки, ВЛ сочи следното: Предмет на н.а. 74, том 111, рег.5134, дело 413 от 01.12.2017 г. /л. 121 от адм.д. 5288/19, присъединено към настоящото/ са пет поземлени имота - земеделска земя - ниви и ливади в обхвата на землището на [населено място], СО - район П.. Тези имоти са със следните характеристики: ПИ 44063.6203.492 - нива с площ от 1797 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира извън урбанизирана територия - в зона Ссб - земеделска зона и към момента е земеделски по своя характер; ПИ 44063.6236.212 - ливада с площ от 800 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира извън урбанизирана територия - в зона Ссп - земеделска зона със специфичен режим и към момента е земеделски по своя характер; ПИ 44063.6217.1 - нива с площ от 1599 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира извън урбанизирана територия - в зона Ссб - земеделска зона и към момента е земеделски по своя характер; ПИ 44063.6235.492 - ливада с площ от 2201 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира извън урбанизирана територия - в зона Ссп - земеделска зона със специфичен режим и към момента е земеделски по своя характер; ПИ 44063.6210.179 - нива с площ от 3599 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира извън урбанизирана територия - в зона Ссб - земеделска зона и към момента е земеделски по своя характер. ВЛ сочи, че нито един от описаните в акта имоти не попада по ОУП в урбанизирана територия, за разлика от процесния имот. По тази причина ВЛ не ги ползва като аналози при изготвяне на заключението. Предмет на н.а. том ..., рег....., дело ... / не се чете/ от 15.09.2017 г. /л. 126 по делото/ е ПИ - земеделска земя - нива и ливади в обхвата на землището на СО-район „П.“. Описаният в акта имот попада в зона СМФ2 по ОУП, т.е. в урбанизирана територия, както и процесният имот.

Предмет на н.а. 130, том II, рег.7345, дело 267 от 31.07.2017 г. /л. 129 по делото/ са два поземлени имота - земеделска земя - ливади в обхвата на [населено място], СО - район „П.“. Тези имоти са със следните характеристики: ПИ 29150.7102.443 - ливада с площ от 1053 кв.м., стар номер 017 014. Съгласно ОУП имотът се намира в урбанизирана територия - в зона Жм1 - жилищна зона за малкоетажно застрояване в природна среда; ПИ 29150.7102.1010 - ливада с площ от 2265 кв.м. Съгласно ОУП имотът се намира в урбанизирана територия - в зона Жм1 - жилищна зона за малкоетажно застрояване в природна среда. Към момента двата имота са обединени заедно с още два имота и попадат в обхвата на ПИ с идентификатор 29150.7102.1159. Описаните в акта имоти попадат по ОУП в урбанизирана територия, както и процесният имот.

Освен описаните по-горе актове ВЛ по делото е установило още три акта за имоти в район „П.“ - земеделски земи, а именно: н.а. за покупко-продажба на недвижим имот № 74 дело 68 от 13.02.2017 /Приложение 6 към заключението/. Предмет на акта е ПИ с идентификатор 44063.6207.614, с площ от 2 384 кв.м, представляващ незастроен имот, попадащ по ОУП в зона

СМФ2 и ПИ с идентификатор 44063.6207.1075, с площ от 418 кв.м., попадащ по ОУП в зона Тти. Имотите са продадени от юридическо на юридическо лице за сумата от 220 000 Евро /430 282.60 лева/; н.а. за покупко-продажба на недвижим имот № 87 том II рег.2707 дело 159 от 26.04.2017 /Приложение 7 към заключението/ . Предмет на акта е ПИ с идентификатор 14831.6531.20 с площ от 6116 кв.м, представляващ земеделска земя - нива, попадащ по ОУП в зона СМФ2. Имотът е продаден от физически лица на юридическо лице за сумата от 410 724.30 лева; Постановление за възлагане на недвижим имот, вписано в СлВп на 15.08.2017, с вх.рег.56040, акт, том 76, дело № 40209 /Приложение 8/ . Предмет на акта е ПИ с идентификатор 14831.6531.16, с площ от 3959 кв.м, представляващ земеделска земя - нива, попадащ по ОУП в зона СМФ2 и зона Тти. Имотът е спечелен на публичен търг от ЮЛ за сумата от 498 100 лева.

При тези данни от установените и анализирани пет пазарни аналога, ВЛ определя във вариант 1-ви от заключението средна пазарна цена за земята в размер 84.74 лв/кв.м. или за отчуждавания имот с площ от 2 529 кв.м. представляващ северната част на ПИ 14831.6528.81, стойността на равностойното парично обезщетение възлиза в размер на 214 296.68 лева.

Като вариант 2-ри, ако съдът прецени, че актът за покупко-продажба на земеделска земя, попадаща извън урбанизираните зони, следва да бъде включен в изчисляването на средната стойност, ВЛ определя средна цена за кв.м. земя в земеделска територия на [населено място], район „П.“ в размер на 70.66 лева, а за 2 529 кв.м. - 178 707.07 лева.

Във вариант 3-ти от заключението ВЛ изчислява обезщетението въз основа на сделки-аналози с предмет неземеделска земя /дворни места/ в урбанизирана територия. В тази хипотеза в оценителския доклад в адм.производство, като пазарни аналози са ползвани само два акта, при което цената за кв.м. е определена на 170.897 лева. След направени проучвания ВЛ е установило още два вписани акта, както следва:н.а. за покупко-продажба на недвижим имот № 11 том II, рег. 8293, дело 193 от 11.07.2017 г. /Приложение 9/ С акта ЮЛ продава на ЮЛ поземлен имот с идентификатор от КК 44063.6207.3237, с площ от 3221 кв.м., урбанизирана територия, НТП - ниско застрояване, находящ се в район П. за сумата от 755 967 лева без ДДС. Имотът попада в зона СМФ2 и имот в урбанизирана територия; нот.акт акт за учредяване на законна ипотека - акт № 12 том II, рег. 8294от 11.07.2017 г. /Приложение 11/ Актът е за ипотека, която С. Генерал експрес банк вписва върху поземлен имот с идентификатор от КК 44063.6207.3237 с площ от 3221 кв.м., урбанизирана територия, НТП - ниско застрояване, находящ се в район „П.“, собственост на юридическо лице за обезпечаване на сумата от 553 000 лева без ДДС по договор за кредит за финансиране на инвестиции. Имотът попада в зона СМФ2 и е имот в урбанизирана територия. Въз основа на тези 4 аналога, стойността на отчуждаваните 2 529 кв.м. е изчислена от ВЛ в размер на 472 566 лева.

При направения оглед на имота ВЛ е констатирало, че имотът е ограден с ограда от бетонови панели, поставени върху бетонов цокъл с ширина 5 м. и височина 2 метра. В имота има незавършена сграда на 1 етаж, която не се засяга от предвиденото отчуждаване. Пространство на имота е подравнено и

засипано с филц. При огледа на оградата се установява, че масивните панели, от които е изградена същата са с дължина 6 м. и височина 1.80. Същите са захванати към метални колове, които от своя страна посредством двойно Т образен профил са поставени върху нарочно изградени за целта бетонови фундаменти. Панелите имат метални уши за захващане и повдигане и поради това могат да бъдат демонтирани и преместени на ново място за използване. „Дворното място“ е подравнено и насипано с трошляк, като върху него няма положена бетонова или асфалтова настилка. Изградената в имота ограда е по лицето на имота, по западната и по южната му част, като същата не е завършена в източната и част. Засегнат от отчуждаването е само участък с дължина 72 метра по лицето на имота. От направени проучвания на сателитни снимки за района ВЛ установява, че оградата и подравняването на имота, както и намиращата се в него сграда са били налични преди 2003 година, т.е. преди одобряването на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването. От предоставените му материали се установявало, че същите са били изградени към 1995 г. Описаните подобрения-СМР, ВЛ остойнотява в размер на 4379.87 лева.

Съдът кредитира вариант 1-ви от заключението на вещото лице, тъй като процесният имот е включен в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП към момента на одобряване на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването. Съобразно начина на трайно ползване, отразен в КК е „за друг вид застрояване“ Използваните от в административното производство аналози са земеделски земи извън урбанизираната територия съгласно действащия ОУП, а тези по 1-ви от заключението аналози са именно за сделки със земеделска земя, които обаче попадат в урбанизирана територия по действащия ОУП и отговарят на всички критерии по чл.32, ал.2 ЗДС и § 1а, т.2 и § 2а от ДР на ЗДС.

Съдът отхвърля и искането на жалбоподателя за кредитиране на вариант 3-ти от заключението, по следните съображения:

Видно от скица №15-228244/16.04.2018 г. /л.44 от д.№5288/19 г., присъединено към настоящото/, имотът е нанесен в КК с трайно предназначение на територията:земеделска. Данните, вписани в кадастъра за границите на територии с еднакво трайно предназначение са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, до доказване на противното-чл.2, ал.5, вр.ал.2, т.3 ЗКИР.

Представените от жалбоподателя и приети по делото писмени доказателства не установяват противното-не установяват промяна в предназначението на земята от земеделска в неземеделска. С диспозитивната част на издаденото от Комисията за земята при МЗ Решение №КЗ-3/28.03.1994 г. /независимо от наименованието му/ се утвърждават само строителни площадки за следните обекти:Складова база за съхраняване на преработена селскостопанска продукция. Съгласно чл.4, ал.2 от ЗСПЗЗ / в относимата му към 1994 г. редакция -Изм. и доп. - ДВ, бр. 28 от 1992 г./, върху земеделските земи се разрешава строителство на сгради и съоръжения, свързани с ползуването им, при условия и по ред, установени със Закона за териториално и селищно устройство. Складовата база за съхраняване на преработена селскостопанска продукция е именно сграда, свързана с ползуването на земята. Съгл.а.чл.40,



ал.2 от ЗТСУ /отм./, извън строителните граници на населеното място се разрешават строежи, видът, размерът, разположението и предназначението на които се определят с правилника за приложение на този закон и строителните правила, норми и нормативи. Чл. 108, ал.1 от ППЗТСУ- отм. / в редакцията-Изм. - ДВ, бр. 48 от 1985 г./ допуска строежи извън строителните граници на населеното място, а ал. 5 от същия предвижда, че строежи в терени извън строителните граници на населените места могат да се осъществяват съгласно действащите особени разпоредби и в съответствие с териториалноустройствените планове. При липса на такива планове площадки за промишлени и други производствени предприятия и складове се определят по реда на чл. 53, ал. 2 от закона. С Решение №КЗ-3/28.03.1994 г. не се определя околоръстен полигон, за да се приеме, че процесният имот е дворно място-арг. от чл-105, ал.4, вр.ал.1 /Изм. и доп. - ДВ, бр. 48 от 1985 г./ ППЗТСУ-отм.

На последно място съдът сочи, че не следва да се обезщетяват и извършените подобрения в имота-оградата е строеж по смисъла на чл. 315 от ППЗТСУ /отм., в ред. отпреди изм. на Гл. XI, т. 4, с ДВ, бр. 140/1998 г./ Поради това за изграждането ѝ е било необходимо издаването на разрешение за строеж, съгласно чл. 224, ал. 1 от ППЗТСУ /отм./, в сила към 1995 г., когато е извършен строежът. Жалбоподателят не представи разрешение за строеж на оградата, нито за другите СМР по изграждане на бетонова площадка /незавършена/, извън складовите помещения, които обаче не са предмет на отчуждаването. Следователно същите са незаконно изградени. Съгласно чл.96, ал.3 ППЗДС, равностойно парично обезщетение не се дължи за незаконно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, макар и те да са изградени преди одобряване на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването-чл.35 ЗДС.

Изложените фактически установявания и изводи мотивират съда да приеме жалбата за частично основателна-само по отношение на размера на определеното обезщетение и за разликата от 76 190 лева до 214 297 лева -138 107 лева, а оспорената Заповед ДС-30-00001/05.03.2019 г. на областния управител на Област С. за процесния ПИ в частта на определеното парично обезщетение - за издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.3 и т.4 АПК. В съответствие с установените основания за оспорване по чл.146, т.3 и т.4 АПК, съдът упражнява правомощието си по чл.172, ал.2, предл.4 АПК и изменя акта, като увеличава размера на определеното обезщетение от 76 190 лева на 214 297 лева.

В останалата ѝ част, с която се твърдят основания за отмяна на заповедта, съответно се претендира увеличаване на възнаграждението по вариант 3-ти от заключението на ВЛ, т.е. за разликата от 214 297 до 476 946 лева /вариант трети от заключението заедно с остойностените подобрения в имота от ВЛ/, жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК правото на разноси е възникнало за жалбоподателя, но в съотв. с чл. 78 ал.1 от ГПК, вр.чл.144 АПК- до размера на уважената част. То е своевременно

упражнено-до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноси възлизат общо в размер на 4029 лева, от които 50 лева-заплатена държавна такса, 600 лева-заплатено възнаграждение за вещо лице; 3379 лева-заплатено от жалбоподателя възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат.

По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК. То е неоснователно. Делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, т.4 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Съгласно обаче чл. 78 ал.1 от ГПК, вр.чл.144 АПК, разносните следва да се редуцират до размера на основателната част от жалбата, поради което съдът присъжда разноси в размер на 1399 лева. Съответно искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение е основателно за размера на отхвърлената част от жалбата, съгл. чл. 143 ал.4 от АПК и чл. 78 ал.3 от ГПК, вр.чл.144 АПК, което съдът определя в размер на 100 лева при съобразяване с обема и качеството на предложената защита и чл. 78, ал.8 от ГПК, вр с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ

**Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, вр.чл.38 ал.8 от ЗДС и чл.143, ал.1 и ал.4 АПК, съдът**

## **Р Е Ш И:**

**ИЗМЕНЯ** Заповед № ДС-30-00001/05.03.19 г., издадена от областния управител на Област С., като УВЕЛИЧАВА ОПРЕДЕЛЕНОТО ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ЗА ОЧУЖДАВАНАТА ПЛОЩ ОТ 2519 КВ.М. ОТ ПИ 14831.6528.81, посочен под №16, СО-район „П.“, земеделска територия от Приложението неразделна част от заповедта, целият с площ от 11967 кв.м., от 79 160 лева НА 214 297 /ДВЕСТА И ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА/

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на [фирма], представлявано от управителя В. В. М., в останалата ѝ част-за разликата от 214 297 лева до 476 946.

**ОСЪЖДА** Областна Администрация-Област С. да заплати на жалбоподателя [фирма], представлявано от управителя В. В. М., разносните за съдебното производство в размер на 1399 /хиляда триста деветдесет и девет/ лева, съразмерно на основателната част на жалбата.

**ОСЪЖДА** [фирма], представлявано от управителя В. В. М., да заплати на Областна Администрация- Област С. възнаграждение в размер на 100 /сто/ лева за защитата осъществена от юрисконсулт, съразмерно на неоснователната част на жалбата.

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

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

**СЪДИЯ:**