

# РЕШЕНИЕ

№ 4833

гр. София, 14.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 07.07.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дияна Николова**

като разгледа дело номер **4093** 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/ във вр. с чл.38, ал.1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на И. К. К. срещу Решение № 225/14.04.2022г. на Министерския съвет, с което на основание чл.34а, ал.1 вр. чл.34б ЗДС са отчуждени за държавна нужда за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В.“, част от Проект „Развитие на железопътен възел С.“, имоти – частна собственост, намиращи се в землището на [населено място], Район „Н.“, „В.“ и „Л.“, подробно описани в приложението към решението. Решението се обжалва в частта относно ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 по КККР с твърдение, че определеното за него обезщетение е силно занижено спрямо това, определено за съседни имоти. Жалбоподателят моли решението да бъде отменено или изменено в обжалваната част като бъде определен по-висок размер на обезщетение.

С Определение в закрито заседание на 12.05.2022г. съдът е приел за съвместно разглеждане жалбите на Б. К. К. и Е. К. Г., насочени срещу същия административен акт, оспорен в същата част. Изложените от тях съображения за незаконосъобразност на решението са идентични на тези, изложени от първия жалбоподател като е направено същото искане.

В съдебно заседание изложеното в жалбите и направеното с тях искане се поддържат чрез пълномощниците адв.В. и адв.Р., които претендират и присъждане на направените разноски по производството по представен списък. Подробни съображения излагат в писмени бележки. В тях се мотивира, че имотът на жалбоподателите е следвало да бъде оценяван като имот, попадащ в урбанизирана

територия, а не като земеделска такава, тъй като още с приемането от СОС на ЗРП на м. "В. – гарата" имотът е загубил това качество. Предвид това за него се сочи, че са приложими пазарните аналози, предоставени от Агенцията по вписванията, касаещи имоти в урбанизирана територия и съответно обезщетението следва да бъде определено на 99 548 лева, както е посочило вещото лице. Считат за неоснователно възражението на ответната страна, че от тези аналози следва да се изключи акта за третата сделка, поради това, че се касае за ипотека, а не за продажба, като излагат подробни съображения за това. Считат, че в случая не може да се приложи оценяване на имота – предмет на отчуждаване по чл.32, ал.3 ЗДС вр. чл.96 ППЗДС, тъй като в конкретния случай са налице пазарни аналози.

Ответникът по оспорването, чрез служител с юридическо образование Джурин, моли за отхвърлянето на жалбите, тъй като счита, че извършената оценка от административния орган е законосъобразна и правилна. Моли в случай, че съдът приеме, че не се касае за земеделски земя, а за урбанизирана такава, да се вземе предвид изготвената оценка от вещото лице въз основа на двойна данъчна оценка. В случай, че съдът не приеме и тази оценка, а приеме за релевантна първоначалната експертиза, моли при определяне на обезщетението да не се взема предвид нотариалния акт за ипотека от 25.11.2019г. с № 169, вх. регистър 59922, защото в случая не се касае за имот със сходни характеристики дотолкова, доколкото този нотариален акт е за ипотека, която обезпечава отпускане на кредит за недвижим имот, който недвижим имот е бил с одобрени строителни книжа и издадено разрешение за строеж, което в конкретния случай по отношение на процесния имот не е така. В този случай това обстоятелство, че за този имот е издадено разрешение за строеж с одобрени книжа, според пълномощника на ответника, се отразява сериозно върху неговата стройност и води до извод, че това не е имот със сходни характеристики на този, за който няма издадено разрешение за строеж. Счита, че този пазарен аналог е неотнормим и следва да не се взема предвид, като моли да бъде изключен. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу прекомерността на заплатеното от жалбоподателите адвокатското възнаграждение.

Заинтересованата страна Национална компания „Железопътна инфраструктура“ чрез юр.Г. в съдебно заседание моли за отхвърлянето на жалбите като неоснователни и недоказани. Присъединява се към становището на ответника. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение и възразява срещу прекомерността на адвокатските възнаграждения.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевантите с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Оспореният акт е издаден на основание чл.34а, ал.1 вр. чл.34б ЗДС. Съгласно разпоредбата на чл.38, ал.1 ЗДС, решението на Министерския съвет по чл.34а, ал.1 подлежи на обжалване пред административния съд по местонахождението на имота в 14-дневен срок от съобщаването му.

В настоящия случай, видно от доказателствата по делото, оспореното решение е съобщено на жалбоподателя И. К. на 26.04.2022г. /известие за доставяне на л.175 по делото/, а жалбата му е подадена на 29.04.2022г. На Е. Г. решението е съобщено на

26.04.2022г. /известие за доставяне на л.194/, а жалбата ѝ е подадена на 29.04.2022г. Въпреки дадените от съда указания, не са представени доказателства за връчване на решението на жалбоподателя Б. К. като по твърдение на заинтересованата страна, обективизирано в молба от 20.05.2022г., обратната разписка към този момент все още не се е върнала в Н.. Не е направено възражение по допустимостта на жалбата, подадена от Б. К. от страна на ответника и заинтересованата страна.

Предвид изложеното, съдът приема, че е сезиран с допустими жалби – подадени срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, предвид разпореденото отчуждаване на имота им, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване.

Разгледани по същество, жалбите са основателни.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК, проверка за законосъобразност на оспорения акт, освен на основанията, сочени от оспорващите, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Разпоредбата на чл.32, ал.1 ЗДС предвижда, че 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. Съгласно чл.34а, ал.1 ЗДС, отчуждаването на имоти и части от имоти - частна собственост, предназначени за изграждането на национални обекти, се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите.

От доказателствата по делото се установява, че с Решение № 6/14.12.1998г. на Поземлена комисия [община] е възстановено правото на собственост на наследници на И. К. М., бивш жител на [населено място], съгласно плана за земеразделяне в землището на [населено място], върху нива от 3,491 дка, четвърта категория, местност „Чучулица“, имот № 016039 по плана за земеразделяне; нива от 2,198 дка, четвърта категория, местност „Б. камък“, имот № 021010 по плана за земеразделяне и нива от 6,288 дка, четвърта категория, местност „Зад ливаде“, имот № 022044 по плана за земеразделяне. Съгласно Удостоверение за наследници № РЛН22-УГ51-6218/27.04.2022г. И. К. М. е починал на 20.12.1986г. и е оставил за наследници тримата жалбоподатели.

Предмет на отчуждаване е ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 по КККР /ПИ с идентификатор 68134.2805.10 по регистър към одобрения ПУП/ с площ от 659 кв.м. Съгласно скица на поземлен имот № 15-464790/29.04.2022г. на ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 /л.186/, същият е с предишен идентификатор 68134.2805.10, номер по предходен план 99129021010, собственост на наследници на И. К. М. – Решение на ПК по чл.17, ал.1 ЗСПЗЗ за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 6/18.10.1999г., издадено от ОСЗ „Нови Искър“.

Имотът се отчуждава за държавна нужда за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В.“, част от Проект „Развитие на железопътен възел С.“, съгласно Подробен устройствен план /ПУП/, одобрен със Заповед № РД-02-15-12/14.02.2020г. на заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството /приложена на л.104 и сл. по делото/.

По делото е прието като доказателство Решение № 509/08.07.2011г. на Министерския съвет, с което на основание § 5, т.62 ДР ЗУТ обект „Железопътна

линия „В. – С.“, обект „Железопътна линия „С.-П.“, обект „Железопътна линия „С. - Драгоман“, обект „Железопътна линия „Р. – К.“ и обект „Интермодален терминал в Ю. централен район на планиране в България – П.“ са обявени за обекти с национално значение. "Национален обект", според легалната дефиниция по § 1 ДР ЗДС, е обект, определен като такъв със закон, както и инфраструктурни обекти: изграждане и преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения - пътища от републиканската пътна мрежа, железопътни линии и обекти на железопътната инфраструктура, пристанища, летища и съоръжения към тях; на други мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, пречистване на питейни и отпадъчни води, третиране на отпадъци, електрификация, топлофикация, газификация и електронни съобщителни мрежи и физическата инфраструктура за разполагането им, индустриални зони, технологични паркове или индустриални паркове по Закона за индустриалните паркове с необходимата техническа инфраструктура за привличане на инвестиции, определени като национални обекти с решение на Министерския съвет.

Следователно оспореното решение е издадено от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт.

Актът е издаден в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити по чл.59, ал.2 АПК, както и специфичните реквизити, регламентирани в разпоредбата на чл.34б, ал.1 ЗДС. Посочени са и фактическите основания за издаване на акта като за такива следва да бъдат възприети и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия – в случая освен посочените по-горе и изготвената и приета от административния орган оценка на имота, въз основа на която е определен размерът на дължимото парично обезщетение за отчуждавания имот.

Както се посочи, чл.32, ал.1 ЗДС предвижда, че имоти и части от имоти – собственост на физически и юридически лица могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. Ал.2 на посочената разпоредба предвижда, че равностойното парично обезщетение по ал.1 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. Съгласно чл.34, ал.1 и ал.2 ЗДС производството започва по инициатива на заинтересованото ведомство, което прави мотивирано искане за отчуждаване до министъра на финансите и до министъра на регионалното развитие и благоустройството, към което прилага копие на влязъл в сила подробен устройствен план; характеристика, вид, местонахождение, размер на имотите, данни за собствениците и документи за собственост; оценка на имотите, извършена от оценител на имоти, направена не по-рано от три месеца от датата на подаване на искането за отчуждаване; финансова обосновка на предложението за отчуждаване. Според ал.3 на с.р. собствениците и ползвателите на имотите по ал.1 са длъжни да предоставят документи за собственост и да осигуряват свободен достъп до тях за извършване на измервания и други технически дейности, когато това е необходимо за изготвяне на искането. При отказ достъпът се осигурява със съдействието на органите

на полицията. Общинските и държавните органи са длъжни да предоставят безвъзмездно всички документи, които се отнасят до имота - предмет на искането по ал.1. Министърът на финансите и министърът на регионалното развитие и благоустройството, след като разгледат и преценят искането за отчуждаване, могат да го одобрят или отхвърлят в 14-дневен срок. Министърът на финансите се произнася относно финансовата обезпеченост на отчуждаването, а министърът на регионалното развитие и благоустройството - относно наличието на основание за отчуждаване – ал.4 на чл.34 ЗДС.

Съгласно чл.34а, ал.3 ЗДС в случаите по ал.1 и 2 министърът на регионалното развитие и благоустройството, съответно областният управител, публикува за сметка на инвеститора на обекта обявление в два централни и един местен ежедневник, с което оповестява за започналата процедура по отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на общини, райони, кметства и до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете и кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите - частна собственост, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, на съответната областна администрация и на съответната община.

В настоящия случай производството е започнало по инициатива на Министерство на транспорта, информационните технологии и съобщенията като с писмо на министъра от 16.06.2021г. е поискано от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите на основание чл.34 ЗДС започване на производство по отчуждаване на имотите частна собственост, намиращи се в землището на [населено място] и [населено място] – Район „Н.“, Район „В.“ и Район „Л.“ за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С. – В.“, част от проект „Развитие на железопътен възел С.“ от проектен км 1+061 до проектен км 8+409 на територията на Столична община, Област С..

Със съвместен доклад на двамата министри в Министерския съвет е внесен проект на решение, придружен с проект на съобщение за средствата за масово осведомяване, одобрена финансова обосновка и самата преписка.

Съгласно представените с молба на ответника от 30.06.2022г. доказателства, обявлението по чл.34а, ал.3 ЗДС, с което се оповестява за започналата процедура по отчуждаване /л.236 по делото/, е изпратено на областния управител на Област С., кмета на Столична община и кметовете на Район „Н.“, „В.“ и „Л.“ с писмо изх.№ 90-05-698/26.04.2022г. на заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството /л.234-235 по делото/. С това писмо също така е изпратено и копие от оспореното решение, с което се отчуждават имотите, предвидени за реализацията на проекта. С писмото е указано на основание чл.34а, ал.3, изр.2-ро ЗДС кметовете и кметските наместници да поставят обявлението на определените за целта места. Обявлението, съгласно приложените доказателства на л.247 и сл., е публикувано във в.„24 часа“ – в броя от 21.04.2022г.; в.„Софийски вестник“ – брой 16 от 21-27 април 2022г.; в.„Телеграф“ – в броя от 21.04.2022г., както и е публикувано на официалната интернет страница на МРРБ на 19.04.2022г.

Така посоченото не отговаря на изискването на чл.34а, ал.3 ЗДС. Обявлението по посочената правна норма има характера, според

съдържанието ѝ, на уведомяване за започване на административното производство по чл.26, ал.1 АПК. Макар чл.34а, ал.3 ЗДС да не съдържа конкретен срок, в който следва да се публикува обявлението за започналата процедура по отчуждаване, то при всички случаи това следва да стане преди издаване на акта за отчуждаване – в конкретния случай решението на Министерския съвет. Това действие, както се посочи, има характера на уведомяване по чл.26, ал.1 АПК, поради което неизвършването му има характера на процесуално нарушение, тъй като лишава заинтересованите лица – собственици на имоти, които се предвижда да бъдат отчуждени с крайния за производството акт, от възможността да вземат участие в производството, предвидена в чл.34 АПК и да съдействат на административния орган за събирането на доказателства – чл.36, ал.2 АПК. Следва изрично да се подчертае, че обявлението по чл.34а, ал.3 ЗДС е различно от обявлението по чл.34б, ал.2 ЗДС, и следва да предхожда издаването на акта, за разлика от обявлението по втората посочена разпоредба, която има за цел да се оповести за издаването му.

Част от представената със съвместния доклад на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, преписка във връзка с предстоящото отчуждаване, е оценителски доклад /л.91 и сл./ изготвен от [фирма] по възлагане на инвеститора на обекта – Национална компания „Железопътна инфраструктура“ /Н./ от 15.04.2021г. Оценителският доклад е изготвен в срок по-малък от три месеца от подаване на искането, с което е изпълнено изискването на чл.34, ал.2, т.3 ЗДС. Изрично следва да се посочи, че така изготвената оценка е актуализирана с писмо вх.№ ЖИ-49360/02.12.2021г. на оценителя Д. /л.66/ като съгласно него валидността на експертните оценки е до 15.04.2022г.

Процесният имот попада в територията на Район „В.“. Позовавайки се на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т.д. № 6/2014г. на Върховния административен съд, от представените сделки оценителят е възприел като пазарни аналози за определяне на осреднена цена за този район сделката, обективирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключена между [фирма] и [фирма] за имот с идентификатор 68134.2823.2687, попадащ в кв.8 на м.“Б..Баба П.“ и сделката, обективирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключена между физически лица и [фирма] за имоти с идентификатори 68134.2808.2580 и 68134.2808.90, съставляващи УПИ II, кв.1 по плана на м.“СПЗ - М. предградие – разширение“. Получената осреднена цена на база посочените две вписани сделки за периода 28.09.2019г. – 28.09.2020г. е 90,89 лева.

За процесния отчуждаван имот с идентификатор 68134.2805.1873 с площ от 659 кв.м, с идентификатор преди отразяване на изменението на плана за регулация и застрояване в КККР 68134.2805.10 с площ от 2198 кв.м, е определено обезщетение в размер на 15 948 лева. Видно от таблица 1 към оценителския доклад имотът е оценяван като земеделска земя – нива. С такова предназначение е и единият имот – обект на сделката, обективирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, сключена между физически лица и [фирма] за имоти с идентификатори 68134.2808.2580 и 68134.2808.90, съставляващи УПИ II, кв.1 по плана на м.“СПЗ - М. предградие

– разширение“, използван от оценителя като пазарен аналог за определяне на осреднена цена, въз основа на която да бъде определено обезщетението за отчуждаваните имоти на територията на Район „В.“ – приложение 1 от оценителския доклад на л.101 /гръб/ по делото.

Конкретно за имота на жалбоподателите е изготвена експертна оценка, представена на л.150 и сл. по делото. Видно от нея ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 с площ от 659 кв.м е образуван от ПИ с идентификатор 68134.2805.10, като имотът се намира в Район „В.“, близо до гара В., на югозапад от съществуващата жп линия и на югоизток от населеното място на гара В.. Същевременно в т.3.1. от оценката се посочва, че от представените от Службата по вписванията 264 бр. копия на вписани актове за сделки с недвижими имоти за релевантния период, за определяне на осреднената цена на имоти земеделска територия, попадащи в територията на землище О. могат да бъдат използвани два пазарни аналога, описани в Приложение 5, които се отнасят за сделки, по които поне една от страните е търговец, и за незастроени имоти с начин на трайно ползване „нива“ и „пасище“, намиращи се в границите на подробни устройствени планове, но без конкретно отреждане за предназначението и застрояването на имотите. Получената въз основа на тези аналози осреднена цена е 24,20 лева за кв.м или за отчуждавания имот обезщетението е определено на 15 948 лева.

От устройствена гледна точка в оценката е посочено, че преди изменението на ПУП част от имот със стар идентификатор 68134.2805.10 е попадала в територия, предвидена за пътно съоръжение, заменящо съществуващия жп прелез на проектен жп км 7+579 в м.“В. – гарата“. Останалата част от имота е посочено, че е неурегулирана.

Изготвените пазарни оценки, в т.ч. за процесния имот, са приети с решение на заинтересованата страна от 18.05.2021г.

Въз основа на представения доклад и приложените към него документи ответникът е постановил оспореното в настоящото производство решение, с което е възприета оценката, описана по-горе, като за собствения на жалбоподателите имот е определено обезщетение в размер на 15 948 лева.

Във връзка с оспорването на размера на това обезщетение от страна на жалбоподателите, по делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице К. Д., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 /незастроен/ е с площ от 659 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК и попада в обхвата на обект: 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.

При направените в Н. справки вещото лице е установило, че с Решение 66, т.67 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС се одобрява Застроителен план за м.В. – гарата“ в обхвата на приложения проект и Регулационен и кадастрален план за м.“В. – гарата“ в обхвата на приложения проект.

Съгласно приложената в заключението извадка процесният имот попада в обхвата на плана. Видно от извадка от изработения към 16.12.2016г. и одобрен със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството от 14.04.2020г. проект за ПУП и изменение на плана за регулация и застрояване, процесният имот, отразен с идентификатор 68134.2805.10 попада в обхвата на този план, т.е. към 15.04.2022г., когато е изготвяна експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение за ПИ 68134.2805.1873, същият е с променено предназначение. Изводът, че имотът е с променено предназначение с влизането в сила на този ПУП, вещото лице основава на разпоредбите на Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/ и влязлото в сила решение на Министерски съвет от 2011г. за обявяване на обект „Железопътна линия „В. – С.“, обект „Железопътна линия „С.-П.“, обект „Железопътна линия „С. - Драгоман“, обект „Железопътна линия „Р. – К.“ и обект „Интермодален терминал в Ю. централен район на планиране в България – П.“ за обекти с национално значение. Според експерта от този момент имотът вече няма статута на земеделска земя. Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол № 51 от 19.11.2009г. на СОС и Решение № 960 от 16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.2805.1873, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона СМФ-2, която по ОУП е с показатели на застрояване Кпл= 40%, К.=1.2.

Към момента на изготвяне на оценката - 15.04.2021г. за имота е действащ ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № РД-02-15.12/14.02.2020г. на зам.министъра на Р., който представлява изменение на съществуващия план за регулация и застрояване на територията на СО р-н В. във връзка с реализацията на проект „Модернизация на железопътен участък гара С.- гара В., част от проект „Развитие на железопътен възел С.“ от км 1+061 до проектен км 8+409. Промяната се състои в уличната отсечка от нова о.т. 460 до нова о.т. 461 и е с промяна на радиуса на осовата линия. Съгласно тази разработка от ПИ 68134.2805.10 са образувани три нови ПИ, на които са дадени нови идентификационни номера: 68134.2805.1873 с площ 659 кв.м, подлежащ на отчуждаване, ПИ 68134.2805.1872 с площ 366 кв.м и 68134.2805.1874 с площ 1173 кв.м.

КККР за Район „В.“, м.„Б. камък“, в която е ситуиран и нанесен процесния имот, е приета със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

Въз основа на тези фактически установявания вещото лице дава следното заключение:

1. ПИ 021010 по плана за земеразделяне, описан в Решение № 6 на ПК на [община] за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.2805.10 по КККР на [населено място] и е с площ 2.198 кв.м, попадащ в зона СМФ2 по ОУП на [населено място], приет през 2009г. Зоната е с показатели на застрояване Кпл = 40%, К. =1.2.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.2805.1873 е с отреждане по ПУП - ПРЗ - изменение на плана за регулация и застрояване на територията на СО за реализация на проект „Модернизация железопътен участък гара С.- гара В., част от проект „Развитие на железопътен възел С.“ от км 1+061 до проектен км



8+409, одобрен със Заповед № РД-02-15.12/14.02.2020г. на зам.министъра на МРРБ. Този ПИ е с площ 659 кв.м и представлява част от ПИ с идентификатор 68134.2805.10 по КККР на [населено място], целият с площ 2198 кв.м, от който са образувани и ПИ с идентификатори 68134.2805.1872 с площ 366 кв.м и 68134.2805.1874 с площ 1173 кв.м.

3. Пазарната стойност на отчуждавания имот, при съобразяване на относимите правни разпоредби и използване на приложените по делото аналози, както и при съобразяване на предназначението на оценявания имот преди одобряването на подробния 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, вещото лице определя на 151 лева за квадратен метър или 99 509 лева /корекция в съдебно заседание на 23.06.2022г./ за отчуждавания имот с площ от 659 кв.м.

От представените от Службата по вписванията вписани сделки в периода 28.09.2019г. - 28.09.2020г. /предоставени на оценителите в административното производство и приложени на цифров носител по делото/, вещото лице, при съобразяване на обстоятелството, че предходният ПУП е одобрен на 10.12.2001г. и съобразно отреждането на имота по него, е приело за относими три сделки, описани в таблицата на стр.6 от заключението. Третата сделка, срещу която възразяват ответника и заинтересованата страна, е за ипотека.

По делото е прието без оспорване на страните заключение на допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвено от същото вещо лице, съгласно което при прилагане на метода на оценяване по чл.32, ал.3, т.1 ЗДС, доколкото по делото се установи, че процесният имот попада в урбанизирана територия, дължимото на жалбоподателите за отчуждавания им имот обезщетение е в размер на 81 548,35 лева.

Въз основа на тези фактически установявания съдът намира, че ответникът, макар да е спазил предвидената в закона процедура, с изключение на посоченото по отношение обявлението по чл.34а, ал.3 ЗДС, е издал акта си в оспорената му част при допуснато процесуално нарушение – без в изпълнение изискването на чл.35 АПК да изясни преди това всички факти и обстоятелства от значение за правилното решаване на случая, което нарушение следва да бъде квалифицирано като съществено, тъй като се е отразило върху преценката му по приложението на материалния закон, вследствие на което е определил занижен размер на обезщетението, несъответстващ на изискването по чл.32, ал.1 и ал.2 ЗДС.

Правото на собственост е гарантирано от Конституцията на Република България. В чл.17, ал.5 от нея е регламентирано принципното положение, свързано с принудителното отчуждаване на собственост - "Принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение.". Посочената конституционна регламентация намира израз в чл.32 ЗДС, съгласно която разпоредба, 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.

Според дефиницията на § 1а, т.1 ДР ЗДС „Равностойно парично обезщетение“ е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон.

Легално определение за "Пазарни цени" е дадено в § 1а, т.2 ДР ЗДС и според него това 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 - 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, се определя като за имот без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имота - § 1, т.2а ДР ЗДС.

Следва да бъде съобразено, че законодателят е дефинирал и понятието "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" и според § 1а, т.4 ДР ЗДС това 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. Във връзка с т.4 от § 1а ДР ЗДС от Общото събрание на съдиите от Върховния административен съд, I и II колегия е прието Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г., постановено по тълк.д. № 6/2014г., съгласно което за градовете с районно деление относимите към определянето на равностойно парично обезщетение са онези вписани сделки с имоти с подобни характеристики на отчуждавания, които се намират в един и същ район, като съставна административно-териториална единица на общината, включително когато се касае за земеделски земи и горски територии.

Смисълът и целта на посочените разпоредби е да гарантират съответствие с конституционно закрепения принцип на неприкосновеност на частната собственост, респ. гарантиране получаването от собственика на равностойно парично обезщетение срещу отчуждения му имот или части от имот, т.е. обезщетение, което ще позволи на собственика на засегнатия имот да получи адекватна обезвреда за засягането на правата му. Основният смисъл на цитираните разпоредби е да се определи размерът на обезщетението така, че то да съответства на стойността на отчуждения имот – съображения в този смисъл са изложени и от Конституционния съд в Решение № 6/04.07.2006г. по конст. дело № 5/2006г. и Решение № 6/15.06.2013г. по конст. дело № 5/2013г. В настоящия случай административният орган е определил обезщетение за отчуждавания имот в размер на 15 948 лева. За да достигне до тази сума оценителят, изготвил оценката в административното производство е използвал за установяване на осреднена пазарна цена аналози – актове за сделки със земеделска земя. Макар да е установено в хода на извършване на оценката, че преди изменението на ПУП през 2020г. част от имот със стар идентификатор 68134.2805.10, от който е обособен процесния ПИ с идентификатор 68134.2805.1873, е попадала в територия, предвидена за пътно съоръжение, заменящо съществуващия жп прелез на проектен жп км 7+579 в м.„В. – гарата“, а останалата част от имота е неурегулирана, оценителят е третира имота, предмет на отчуждаване с процесното решение като неурегулиран.

От приетото по делото заключение на вещото лице Д. се установи по безспорен начин, че процесният ПУП не е първи за имота, а той е урегулиран с предходен ПУП – ПРЗ, одобрен с Решение 66, т.67 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС. С него е одобрен Застроителен план за м. „В. – гарата“ в обхвата на приложения проект и Регулационен и кадастрален план за м.„В. – гарата“ в обхвата на приложения проект, като съгласно приложената със заключението извадка от този ПУП процесният имот попада в обхвата на плана.

Установи се също така, че съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол № 51 от 19.11.2009г. на СОС и Решение № 960 от 16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.2805.1873, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона СМФ-2, която по ОУП е с показатели на застрояване  $K_{пл} = 40\%$ ,  $K_{н} = 1.2$ .

Установи се на трето място, че с Решение № 509/08.07.2011г. на Министерския съвет обект „Железопътна линия „В. – С.“, обект „Железопътна линия „С.-П.“, обект „Железопътна линия „С. - Драгоман“, обект „Железопътна линия „Р. – К.“ и обект „Интермодален терминал в Ю. централен район на планиране в България – П.“ са обявени за обекти с национално значение.

Съгласно чл.24, ал.7 ЗОЗЗ земеделските земи се считат с променено предназначение от момента на влизане в сила на подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение, които стават публична държавна или общинска собственост.

Следователно с влизане в сила на ПУП от 2001г. имотът на жалбоподателите е урегулиран. Дори да се приеме, че това не е станало към този момент, то с

приемането на ОУП на СО през 2009г. имотът попада в урбанизирана територия, съответно бива приравнен на такъв, съгласно разпоредбата на § 1а, т.2а ДР ЗДС. Категорично при всички положения статутът си на земеделска земя имотът е загубил по силата на чл.24, ал.7 ЗОЗЗ с приемането на Р. № 509/08.07.2011г., вр. с предназначението на имота по ПУП от 2001г.

Следователно към датата на извършване на оценката от лицензирания оценител, комуто това е възложено във връзка с процедурата по отчуждаването – 15.04.2021г., е липсвало основание имотът да бъде третиран като земеделска земя. Предвид това и определеният размер на обезщетение не съответства на статута на имота, с оглед което не отговаря на законовите изисквания, посочени по-горе.

Съдът намира, че следва да бъде изключен вторият вариант на определяне на размера на паричното обезщетение, предложен със заключението по допълнителната експертиза. Разпоредбата на чл.32, ал.3, т.1 ЗДС предвижда, че в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени по-малко от две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони. От своя страна чл.96, ал.1 ППЗДС гласи, че при отчуждаване на имоти - частна собственост, в урбанизираните територии и устройствени зони, когато не могат да се определят пазарните им цени по реда на чл.32, ал.2 ЗДС, равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с нормите на приложение № 2 към чл.20 от Закона за местните данъци и такси, като получената стойност се удвоява. Посочената разпоредба в случая е неприложима, тъй като дори да се изключи използваната като аналог сделка, касаеща вписване на договорна ипотека, са налице две относими сделки, с което е изпълнено изискването по § 1а, т.2, изр.последно ДР ЗДС.

По отношение на посочената сделка под № 3 в таблицата на стр.6 от заключението по основната експертиза, съдът намира, че тя не следва да бъде изключена при изчисляване размера на дължимото обезщетение. Действително според разпоредбата на § 1а, т.2 ДР ЗДС като пазарен аналог могат да бъдат използвани само договори за ипотека, обезпечаваща покупко-продажба на имот. В случая в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 52, том II, рег.№ 8462, дело № 218/25.11.2019г., вписан в С. с вх.№ 78077/2019г. с Акт № 169, том XLII, дело № 59922, е обективирана сделка, във връзка с отпуснатия от [фирма] на кредитополучателите - физически лица, жилищен кредит в размер на 166 000 лева, съгласно Договор за жилищен кредит от 21.11.2019г. за строителство на еднофамилна жилищна сграда, по силата на която, за обезпечаване на всички вземания на банката за главници, лихви, в т.ч. наказателни лихви, разноски и такси, произтичащи от договора за жилищен кредит, кредитополучателите учредяват в полза на банката ипотека върху собствения си урегулиран недвижим имот, придобит чрез покупко-продажба, находящ се в [населено място], м.В. – гарата“. Съгласно чл.77 от Закона за собствеността правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други

начини, определени в закона. Един от тези начини е чрез реализиране на правото на строеж като след упражняването му правото на строеж се трансформира в право на собственост върху изградената постройка. В случая обаче не постройката, която ще бъде реализирана в имота, е предмет на нотариалния акт, а учредената върху последния договорна ипотека. Т.е. имотът, който е със сходни характеристики като процесния – намира се в непосредствена близост до него, урегулиран и незастроен, е приет за обезпечаване вземането на банката, при това не само за отпуснатия жилищен кредит в размер на 166 000 лева, а за всички вземания на банката, произтичащи от този договор – освен за главницата и за лихви, в т.ч. наказателни, такси и разноски, т.е. оценката на имота надхвърля посочената сума. Освен това, за разлика от обичайните сделки за покупко-продажба на недвижими имоти, където върху цената на имота могат да влияят различни фактори, при извършването на оценка на недвижим имот, който ще послужи за обезпечаване на кредит търговските банки изхождат единствено от гледна точка на това дали цената на имота ще покрие размера на кредита и съпътстващите разходи по отпускането му. Не може да бъде възприета тезата на пълномощника на ответника, че тъй като за имота, описан в този нотариален акт, има одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж, стойността му е по-висока от тази на процесния. Последният, както посочи вещото лице, също е могъл да бъде застроен към 2019г. с показателите на застрояване за зона Смф2 по ОУП на СО вр. приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО.

Следва да се посочи, че изискването по § 1а, т.2 ДР ЗДС като аналози да бъдат използвани само договори за ипотеки, обезпечавачи покупко-продажба на имот, е въведено с изменението на закона, обн. ДВ, бр.105 от 2014г. До този момент подобно ограничение не е съществувало и като аналози са могли да бъдат използвани всички договори за ипотеки на имоти, отговарящи на останалите изисквания на закона. Възприемането на този стеснителен подход при определяне на равностойно парично обезщетение по пазарни цени противоречи, както на мотивите към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (402-01-4/07.11.2014г.), съгласно които „...Предложените изменения са в съответствие с разпоредбата на чл.17, ал.5 от Конституцията на Република България, съгласно която принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин, и след предварително и равностойно обезщетение. Предложените разпоредби са хармонизирани и с Решение № 6 на Конституционния съд от 2013 г. по конституционно дело № 5 за 2013 г., в чиито мотиви съдът приема кога дължимото на собственика на отчуждавания имот обезщетение е равностойно и извършено предварително.“, така и на посоченото решение на Конституционния съд на Република България. Съгласно неговите мотиви „...На собственика на отчуждавания имот не се дължи друго, различно от равностойното обезщетение.“. Равностойно според закона е обезщетението, определено по пазарни цени. Предвид това липсва основание разпоредбата на § 1а, т.2 ДР ЗДС да бъде прилагана буквално и да бъде възприет стеснителен подход при определяне размера на

обезщетението за отчуждавания имот, тъй като това би довело до несъответствие с целта на закона.

Предвид тези фактически установявания по делото за размер на обезщетението, по-висок от размера, определен от административния орган, следва изводът, че решението в оспорената му част е незаконосъобразно, издадено при наличие на отменителните основания по чл.146, т.3, т.4 и т.5 АПК, съответно жалбата срещу него е основателна. Ще следва административният акт в оспорената му част, предмет на настоящото производство, да бъде изменен като бъде увеличен размера на определеното обезщетение от 15 948 лева на 99 509 лева.

При този изход на спора претенцията на жалбоподателите за присъждане на направените по производството разноски, е основателна. Такива са доказани в общ размер на 3640 лева от жалбоподателя И. К., 3640 лева от жалбоподателя Е. Г. и 3640 от жалбоподателя Б. К.. В сумата от 3640 лева са включени за всеки от жалбоподателите държавна такса в размер на 10 лева, 100 лева депозит за възнаграждение на вещото лице и 3530 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие /л.273, л.275 и л.277 по делото/. Така заплатеното адвокатско възнаграждение е посочено в договорите, че е съгласно Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Доколкото делото не е с материален интерес, тъй като съдът не присъжда конкретна сума, както е напр. в производствата по обезщетения по ЗОДОВ, а единствено проверява законосъобразността на оспорения пред него административен акт, относима за определяне на минималния размер на адвокатското възнаграждение е разпоредбата на чл.8, ал.3 от наредбата. Съгласно нея за процесуално представителство, защита и съдействие по административни дела без определен материален интерес, извън случаите по ал.2, възнаграждението е 500 лева. Предвид това, съдът намира за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение. Като съобрази фактическата и правна сложност на делото и обстоятелството, че по него са проведени три открити съдебни заседания, в две от които са приети заключения на основна и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, съдът намира, че разноски за адвокатско възнаграждение следва да бъдат присъдени в редуциран размер от 1000 лева на всеки от жалбоподателите.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбите на И. К. К., Е. К. Г. и Б. К. К. Решение № 225/14.04.2022г. на Министерския съвет, в частта относно определеното с него парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.2805.1873 по КККР на [населено място], Район „В.“, местност „Б. камък“, собственост на жалбоподателите, като увеличава същото от 15 948 лева на 99 509 лева.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на И. К. К. сумата в размер на 1110 /хиляда сто и десет/ лева, представляваща разноски

по производството.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Е. К. Г. сумата в размер на 1110 /хиляда сто и десет/ лева, представляваща разноси по производството.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Б. К. К. сумата в размер на 1110 /хиляда сто и десет/ лева, представляваща разноси по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, на основание чл.38, ал.8, изр.2-ро ЗДС.

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

Съдия: