

РЕШЕНИЕ

№ 4994

гр. София, 20.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 13.07.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **4808** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 38, ал.1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на Б. Л. Й. и Т. М. Й., действащи чрез адв. С. В., срещу Решение № 225/14.04.2022 г. на Министерски съвет на РБългария, в ЧАСТТА, с която са отчуждени поземлени имоти под № 64 и № 65 от Приложение по т. 1 към същото, с идентификатори по КККР 68134.2822.2983 с площ от 136 кв.м. и 68134.2822.2983.2 - сграда с РЗП 48 кв.м., намиращи се в [населено място], район „В.“,[жк], [улица], и е определено парично обезщетение за всеки от тях съответно в размер на сумите 12 361 лв. и 34 030 лв., общо в размер на сумата 46 391 лв.

Жалбата е подадена в срока, установен от закона. С нея се оспорва само размера на паричното обезщетение. Прави се оплакване, че то е занижено. Искане се оспорената заповед да бъде изменена, като същото бъде увеличено съответно на 25 000 лв. и на 55 000 лв., общо 80 000 лв. Претендира се присъждане на разноски.

В осъзнаване на жалбоподателят Б. Л. Й. се явява лично. Жалбоподателката Т. М. Й. не се явява. Дватама се представляват от адв.С. В., която заявява становище да се уважи жалбата в съответствие със заключението на назначената по делото СТЕ на 51 509,96 лв. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – Министерски съвет на РБългария чрез процесуалния си представител ю.к. Г. оспорва жалбата.

Заинтересованите страни- министърът на регионалното развитие и благоустройството

не изпраща процесуален представител, в писмено становище оспорва жалбата и претендира разноси; министърът на финансите се представлява от ю.к. И., министърът на транспорта и съобщенията се представлява от ю.к. Й., както и от ю.к. С., който не се явява в осз, Национална компания „Железопътна инфраструктура“ се представлява от ю.к. В., всички считат жалбата за неоснователна. Ю.к. Й. претендира разноси за един юрисконсулт в минимален размер. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С оспореното Решение на Министерския съвет имотите на жалбоподателите се отчуждават на основание чл. 34а, ал.1 вр. чл. 346 ЗДС и §1 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, одобрен с влязла в сила Заповед № РД-02-15-12/14.02.2020 г. на зам.министър на регионалното развитие и благоустройството, като за тях са определени парични обезщетения съответно от по 12 361 лв. и 34 030 лв., общо 46 391 лв.

Жалбоподателите притежават в режим на СИО 300/715 идеални части от процесните отчуждавани имоти според нот.акт № 151 т.Л., рег. № 30699, дело № 23385/24.06.2014 г., вписан в Сл Вп - С., скица на поземлен имот № 15-535004/18.05.2022 г. на СГКК и скица на сграда № 15-534989/18.05.2022 г. на СГКК.

Съобразно скицата поземленият имот е с административен адрес: [населено място], район „В.“,[жк], [улица], вид територия: територия на транспорта, НТП: за линии и релсов транспорт.

Обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано в два централни и един местен ежедневник /“24 часа“, „Телеграф“, „Софийски вестник“/, на интернет страниците на МРРБ, СО и ОА С. и на определеното място в сградите на СО и районите, в които се намират засегнатите имоти.

В приложената административна преписка се съдържа доклад за определяне размера на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот от 15.04.2021 г., изготвен от лицензиран оценител в съответствие с възлагателно писмо от 28.09.2020 г.

Въз основа на така изготвената оценка е издаден оспореният в настоящето производство административен акт- решение № 225/14.04.2022 г. на Министерски съвет на РБългария , с което за отчуждаваните имоти, собственост на жалбоподателите е определено равностойно парично обезщетение в размер на сумите съответно 12 361 лв. и 34 030 лв., общо 46 391 лв.

По делото е назначена СТОЕ, изпълнена от вещото лице А. А., която не е оспорена от страните. Според заключението на експерта, съгласно действащия ПУП от 2020 г. имот с идентификатор 68134.2822.2983 с площ от 136 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.2822.2983.2 с РЗП 48 кв.м. попадат в УПИ II за „ЖП ареал“ от кв.2 „Гробищен парк „Бакърена фабрика“. Относно сградата вещото лице приема, че този имот е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер по предходен план: 1705,кв.8. Имот с идентификатор 68134.2822.2983 попада изцяло в зона Тжп-терени за инфраструктура

на ЖП транспорта, която е без показатели за застрояване по ОУП. Имот пл. №1705 попада частично в УПИ I от кв.8, частично в [улица]- о.т. 61-60 и частично североизточно от кв.8 в терен без отреждане до ЖП линията С.-В.. От анализа на всички предходни ПУП се установява, че поземлен имот с идентификатор 68134.2822.2983 попада в терени с отреждане за обществено мероприятие.

Експертът дава заключение, че видът на територията понастоящем е за транспорт- за ЖП ареал, с начин на трайно ползване: територия за транспорта, съгласно действащия ПУП ЗРП и ПУП ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-02-15-12/14.02.2020 г. на зам.министър на МРРБ отчуждаваните имот с идентификатор 68134.2822.2983 с площ 136 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.2822.2983.2 с РЗП 48 кв.м. попадат в УПИ I за „ЖП ареал“ от кв.2, м. „Гробищен парк Бакърена фабрика“, които се засягат от 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. Преди това според отреждане по стари ПУП имотът също е бил предвиден за обществено мероприятие на държавата. Понастоящем се ползва за жилищни нужди. Според вещото лице, пазарната му цена следва да се определи като за имот, който е бил неурегулиран преди одобряването на ПУП, който предвижда изграждане на национален обект, т.е. като за имот без предвидено застрояване и като бъде съобразен установения траен начин на фактическо ползване.

За да направи оценката, вещото лице прилага сравнителния метод. Използва пазарни аналози, които се намират в близост до отчуждаваните имоти по смисъла на §1а т.4 б. „а“ ЗДС- в район „В.“, имат подобни характеристики относно установения траен начин на ползване- за жилищно застрояване, с предназначение урбанизирана територия, предмет са сделки, сключени в периода 28.09.2019 г.-28.09.2020 г. и поне една от страните е юридическо лице- търговец. Посочени са шест имота, преценени като пазарни аналози, описани в четири нот.акта, от които два нот.акта са от личния архив на експерта. Други пазарни аналози в представените 264 броя сделки от СлВп не са открити. Въз основа на данните от тях и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението за имота на жалбоподателя следва да е в размер на сумата 17 479, 74 лв. Относно сградата е прието, че тя е масивна, със стоманобетонова носеща конструкция и зидове от итонг, като базисната данъчна стойност е в размер на 14,50 лв. за кв.м. Посочва се, че попада в V ценова зона, съгласно районирането одобрено с решение № 2 по Протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ в урбанизирана територия. Определен е коефициент за местоположение 28,1, коефициент за инфраструктура 1, коефициент за индивидуални характеристики-1, коефициент за височина 1 и коефициент за овехтяване 0,87. При тези параметри е изчислена данъчна оценка на сградата в размер на 17 015,11 лв. Пазарната оценка е определена в размер на удвоената данъчна оценка, тъй като не са открити пазарни аналози и възлиза на 34 030,22 лв. Общата оценка за двата имота е определена в размер на сумата 51 509,96 лв.

Съдът кредитира така изготвеното експертно заключение, като безпристрастно и дадено при спазване на законовите изисквания.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващите разполагат с правен интерес, доколкото оспореното решение засяга непосредствено техни права и законни интереси.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - Министерски съвет, по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите. Компетентността на органа произтича от чл. 34а, ал. 1 ЗДС и предназначението на обекта, за който се отчуждава имотът- § 1 ДР на ЗДС.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 59, ал. 1 и ал. 2 АПК, вкл. посочени са фактическите и правни основания за издаването му. Част от тях се съдържат в документите по административната преписка. Наличието на мотиви извън проверявания акт е допустимо, според разрешението дадено в ТР № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на ВС.

Допуснато е нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като не е проведено оповестяване на процедурата по отчуждаване по реда на чл. 34а, ал. 3 ЗДС. Неизвършването на оповестяването по чл. 34, ал. 3 ЗДС лишава заинтересованите лица – собственици на имоти, които се предвижда да бъдат отчуждени с крайния за производството акт, от възможността да вземат участие в производството. Следва да се посочи, че обявлението по чл. 34а, ал. 3 ЗДС е различно от обявлението по чл. 34б, ал. 2 ЗДС, тъй като да предхожда издаването на акта, за разлика от обявлението по втората посочена разпоредба, която има за цел да се оповести за издаването му.

При определяне размера на дължимото обезщетение за имот с идентификатор по КККР 68134.2822.2983 неправилно е приложен материалният закон. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на отчуждаваните имоти преди влизането в сила на подробния устройствен план, предвиждащ изграждане на национален обект, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Законодателят е дал легални определения на различните параметри въз основа на които същото се изчислява. Равностойно парично обезщетение е цената на отчуждаваните имоти или части от тях, определена по реда на § 1 ДР на ЗДС. Пазарни цени съгласно § 1а, т. 2 ДР на ЗДС са осреднените цени на всички сделки с имоти за продажба, замяна, учредяване на вещни права, прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, обезпечаваша покупко-продажба на имот, продажба чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавни 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 СлВп по местонахождението на имота. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две относими сделки. Според § 1а, т. 2а ДР на ЗДС пазарната цена на 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, разположени в един и същ район

в големите градове с районно деление, в един и същ квартал в другите градове и населени места или селищни образувания, в едно и също землище в земеделски територии и горски територии според от § 1 т. 4 ДР на ЗДС. Заключениеето на назначеното по делото вещо лице е съобразено с цитираните законови разпоредби, поради което и съдът го възприе.

Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, с оплакване, че е занижено.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установена от съда, води до извода, че оспорената част от процесното решение по отношение на ПИ с идентификатор по КККР 68134.2822.2983 е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателите не съответства на изискванията и целта на закона. Следва оспорената заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение за ПИ с идентификатор по КККР 68134.2822.2983 в съответствие със заключението на назначеното по делото вещо лице, което е съобразено със законите изисквания и критерии. Поради това размерът на обезщетението, определен за ПИ с идентификатор по КККР 68134.2822.2983 следва се измени като се увеличи от 12 361,00 лв на 17 479, 74 лв.

Стойността на обезщетението за сграда с идентификатор по КККР 68134.2822.2983.2, не следва да бъде изменяна, тъй като определеният от административния орган размер отговаря на изискванията на закона и се потвърди от изчисленията на вещото лице, а получената разлика от 22 ст. е незначителна и се дължи на закръгляния, извършени от експерта. В тази част жалбата като неоснователна следва да се отхвърли.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размер на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи на 51 509,74 лв.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени разноски. Такива са направени в размер на 1470 лв. - 20 лв. д. такса, 800 лв депозит за експертиза, 650 лв възнаграждение на адвокат. По отношение на размера му е направено възражение за прекомерност. Това искане е неоснователно, тъй като размерът на адвокатското възнаграждение отговаря на легитимни цели, явява се справедлив и обоснован и зачита сложността на делото.

Заинтересованите страни министърът на регионалното развитие и благоустройството и министърът на транспорта и съобщенията имат право на юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100 лв., определен съгласно чл. 78, ал. 8 ГПК във връзка с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София град, II отделение, 24 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на Б. Л. Й. и Т. М. Й. Решение № 225/14.04.2022 г. на Министерски съвет на РБългария, в ЧАСТТА, с която е отчужден имот под № 64 от Приложение по т.1 към същото, с идентификатор по КККР 68134.2822.2983 с площ от 136 кв.м., намиращ се в [населено място], район „В.“,[жк], [улица] е определено парично обезщетение в размер на 12 361,00 лв. като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение на 17 479, 74 лв.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. Л. Й. и Т. М. Й. в останалата част.

ОСЪЖДА Министерски съвет на РБългария да заплати на Б. Л. Й. и Т. М. Й. сумата от 1470 лв., направени разноски по делото.

ОСЪЖДА Б. Л. Й. и Т. М. Й. да заплатят на Министерството на регионалното развитие и благоустройството разноски в размер на 100 лв.

ОСЪЖДА Б. Л. Й. и Т. М. Й. да заплатят на Министерството на транспорта и съобщенията разноски в размер на 100 лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: