

РЕШЕНИЕ

№ 4331

гр. София, 27.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 20.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **4500** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 38, ал. 1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по постъпила жалба от Л. Е. В. и Р. Т. Р. срещу Решение № 225/ 14. 04. 2022 г. на Министерския съвет на Република България в частта относно определения размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от собствения им недвижим имот с идентификатор № 68134.2822.301, съгласно Скица на имота № 15-792639-30.10.2018 г., издадена от СГКК - [населено място] и идентификатор № 68134.2822.3009, описани под № 49 на списъка с оценката и посочени обезщетения, находящ се в [населено място], Столична община, район „В.“, [жк], целият с площ от 275 кв. метра, от който на отчуждаване подлежат 26 кв.м., за което е определено парично обезщетение в размер на 2 363 лева.

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

Заинтересованите страни - ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“, Министерът на регионалното развитие и благоустройството, Министерът на финансите и Министерът на транспорта и съобщенията чрез своите процесуални представители изразяват становища за неоснователност на жалбата.

Административен съд - София град, след като съобрази становищата на страните и взе

предвид събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

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

С процесното Решение на Министерския съвет имотът на жалбоподателите се отчуждава на основание чл. 34а, ал. 1 във вр. с чл. 34б от ЗДС и § 1 от ДР на ЗДС за държавна нужда за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С.- гара В.“, част от проект „Развитие на железопътен възел С.“ от проектен км 1+061 до проектен км 8+409, съгласно ПУП-план за регулация и застрояване и ПУП-изменение на план за регулация и застрояване, одобрен с влязла в сила Заповед № РД 02-15-12 на зам.-министъра на регионалното развитие и благоустройството от 14. 02. 2020 г. Взет е предвид оценителски доклад за определяне на равностойно парично обезщетение.

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

За да определи обезщетението, органът се е позовал на Оценителски доклад от 15. 04. 2021 г., изготвен съгласно възлагателно писмо от 28. 09. 2020 г.

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

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като решението съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактическите и правни основания за издаването му. Част от тях са в документите, неразделна част от решението, съдържащи се в административната преписка. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31. 03. 1975 г. на ОСГК на Върховния съд. Налице е и тъждественост между фактически и правни основания.

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

Съгласно чл. 32, ал. 1 и ал. 2 от ЗДС, имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект и за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение въз основа на

пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон - §1а от ДР на ЗДС. Легалното определение за "Пазарни цени" е дадено в § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС - „осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека - обезпечаваша покупко-продажба на имот, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки. Осредняването се извършва въз основа на не по-малко от две относими сделки. Според т. 2а от § 1а от ДР на ЗДС пазарната цена за имот, подлежащ на отчуждаване, който е включен в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащ устройствен план, но е бил неурегулиран, преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, се определя като за имот без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имота. "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" са имотите, които са разположени: а/ в един и същ район в големите градове с районно деление; б/ в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания; в/ в едно и също землище в земеделските територии и горските територии. /т. 4 от същия параграф/.

В случая, процесният имот с идентификатор по КККР 68134.2822.3009 идентификатор № 68134.2822.3009 /имот по регистър към одобрения ПУП № 68134.2822.301/ с площ от 26 кв. м. /застроен със сграда на допълващо застрояване с идентификатор № 68134.2822.3009.1 с площ от 4 кв./, съгласно действащия ПУП от 2020 г. попада в УПИ I за „ЖП ареал“ от кв. 2, м. „Гробищен парк „Бакърена фабрика“, като попада изцяло в зона Тжп - терени за инфраструктура на ЖП транспорта, която по ОУП е без показатели за застрояване. По предходен ПУП-ЗРП на м. „М. предградие“, имот № 301, от който е образуван ПИ 68134.2822.3009, попада северно от кв. 10, в уличната регулация между о.т. 60 – о.т. 59 и в терен без отреждане до ЖП линията С.–В.. Частта от имота, предмет на отчуждаване, попада в терена без отреждане до ЖП линията.

От приетата в хода на съдебното производство съдебно-оценителна експертиза, която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена, за изготвянето на която вещото лице е изследвало и анализирано всички актове, които могат да служат като аналози, се установява, че видът на територията понастоящем е за транспорт /за Жп ареал/. Преди промяната на предназначението и отреждането му за УПИ I за „ЖП ареал“ от кв. 2, м. „Гробищен парк „Бакърена фабрика“, частта от имота е била също с отреждане за обществено мероприятие на държавата по наличните стари ПУП. В отчуждавания имот попада сграда на допълващо застрояване с идентификатор № 68134.2822.3009.1 с площ от 4 кв./.

При анализа на предоставените актове вещото лице на база законоустановените

критерии, а именно пазарните аналози, касаещи имоти в район „В.“ /§ 1а, т. 4, б „а“ от ДР на ЗДС/, установения траен начин на фактическо ползване и релевантния период 28. 09. 2019 г. до 28. 09. 2020 г. е установило три пазарни аналога, като е изчислило обезщетението в размер на 2 810, 77 лева. Разпитано в съдебното заседание, вещото лице е представило още един аналог, НА за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том II, рег. № 1850, дело № 177 от 2020 г. /л. 354-357 от делото/. По отношение на допълващото застрояване в имота вещото лице е изчислило стойността на сградата в размер на 1154 лева.

Съдът се довери на изготвеното съдебно заключение и допълнението към него в частта относно стойността на поземления имот, като взе предвид и представения от вещото лице в съдебното заседание НА за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том II, рег. № 1850, дело № 177 от 2020 г. /л. 354-357 от делото/, от който се установява, че предмет на сделката е поземлен имот, част от УПИ I-1838 /което е изрично посочено в нотариалния акт/. Предвид това, съдът прие, че същият представлява годен пазарен аналог, поради което стойността на обезщетението за отчуждаваната част от недвижим имот с идентификатор № 68134.2822.3009 /имот по регистър към одобрения ПУП № 68134.2822.301/ следва да се определи на 3341,72 лева.

Безспорно е установено, че в процесния имот е построена сграда на допълващо застрояване по смисъла на чл. 41, ал. 1 от ЗУТ с идентификатор № 68134.2822.3009.1. Същата няма самостоятелно значение, като по отношение на нея важи правилото на чл. 92 от ЗС и тя следва собствеността на мястото, което е предназначена да обслужва. Същата не може да бъде самостоятелен обект на отчуждаване, поради което нейната стойност следва да се включи в стойността на отчуждавания имот с идентификатор № 68134.2822.3009 /имот по регистър към одобрения ПУП № 68134.2822.301/. По отношение на сграда на допълващо застрояване с идентификатор № 68134.2822.3009.1, следва да се посочи, че в съдебно-оценителната експертиза на вещото лице тя е определена по метод, който не съответства на този по чл. 96 от ППЗД. В този смисъл съдът се довери на изготвената в хода на административното производство оценка, съгласно която стойността сградата от допълващо застрояване възлиза в размер на 1125, 87 лева.

Изложените аргументи дават основание на съда да възприеме заключението на вещото лице, както и допълнението към него, направено в проведеното открито съдебно заседание, в частта относно стойността на поземления имот, което е използвало аналози, отговарящи на законоустановените критерии, посочени по-горе. В частта относно стойността на сградата на допълващото застрояване с идентификатор № 68134.2822.3009.1 съдът се довери на оценката, изготвена в хода на административното производство и посочена в представения оценителски доклад.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото, води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспореното решение - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на процесното решение в частта му относно определяне на дължимото парично обезщетение за отчуждения имот с площ от 26

кв.м. с идентификатор № 68134.2822.3009 /имот по регистър към одобрения ПУП № 68134.2822.301/ чрез увеличаване на неговия размер от 2 363 лева на 4 467,59 лева.

Предвид изхода на делото, следва да бъде уважено искането на жалбоподателите за присъждане на направените по делото разноски. Доказаните разноски възлизат общо в размер на 1020 лева /хиляда и двадесет/ лева, от които 20 /двадесет/ лева – държавна такса, заплатена поотделно от двамата жалбоподатели, 500 /петстотин/ лева - платен депозит за вещо лице, заплатен от Л. В., както и 500 /петстотин/ лева – заплатен от двамата жалбоподатели адвокатски хонорар.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във вр. с чл. 38 ал. 8 от ЗДС съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение № 225/ 14. 04. 2022 г. на Министерския съвет на Република България в частта относно определения размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от 26 кв.м. от имот с идентификатор № 68134.2822.3009 /имот по регистър към одобрения ПУП № 68134.2822.301/, описан под № 49 на списъка с оценката и посочени обезщетения, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 2 363 лева на 4 467, 59 лева /четири хиляди четиристотин шестдесет и седем лева и петдесет и девет стотинки/.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Л. Е. В. направените по делото разноски в размер на 510 /петстотин/ и лева, представляващи заплатена държавна такса и заплатен депозит за вещо лице.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Р. Т. Р. направените по делото разноски в размер на 10 /десет/ лева, представляващи заплатена държавна такса.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Република България да заплати на Л. Е. В. и Р. Т. Р. разноски в размер на 500 /петстотин/ лева, представляващи заплатен адвокатски хонорар.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: