

РЕШЕНИЕ

№ 6508

гр. София, 04.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 14.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **4619** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.32 – чл.41 от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от В. П. В. срещу Решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерски съвет на Република България, в частта относно имоти с идентификатор № 68134.2819.2926 и № 68134.2819.2928.

Жалбоподателят излага твърдения за незаконосъобразност на административния акт, в частта за определения размер на паричното обезщетение за отчуждаваната площ 0.296 дка на имот с идентификатор № 68134.2819.2926 и с площ от 0.296 дка на имот с идентификатор № 68134.2819.2928. Поддържа, че в оспорваната част, решението е издадено в противоречие с приложимите материалноправни норми, тъй като определеният размер на обезщетението не съответства на пазарните цени на имоти със сходни характеристики.

В хода на устните състезания на 14.10.2022г., чрез процесуалния си представител адв. С. Б. моли да се измени оспорвания акт и определи размер на обезщетението, съгласно заключението на СТЕ на инж. А. А. в размер на сумите от по 36 520.48 лева. Претендира възстановяване на направените разноски в процеса, възлизащи в размер на 1 150.00 лева.

Ответникът – Министерски съвет на Република България не изпраща процесуален представител в проведените открити съдебни заседания. Депозирано е писмено становище, в което се излага, че решението е законосъобразен административен акт,

включително в оспорваната част за определения размер на паричното обезщетение за отчуждаваната площ от двата недвижими имота, и не са налице сочените основания за отмяна. Акцентираща се, че този размер е формиран на базата на независим оценителски доклад, като са спазени изискванията на §1а, т.2 и т.4 от ДР на ЗДС.

Заинтересованата страна – Държавно предприятие Национална компания „Железопътна инфраструктура“ (Н.), представлявано от директора инж. З. К., оспорва жалбата. Чрез процесуален представител юр. С. Т., счита, че в обжалваната част за имоти с идентификатор № 68134.2819.2926 и № 68134.2819.2928 процесното решение е законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и анализира събраните и приети в процеса писмени доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

С оспореното Решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерски съвет на Република България се отчуждават ПИ № 68134.2819.2926 и ПИ № 68134.2819.2928 на основание чл. 34а, ал.1 вр. чл. 34б ЗДС и §1 ДР на ЗДС за държавна нужда - 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-02-15-12/14.02.2020г. на зам.министър на регионалното развитие и благоустройството, като за тях са определени парични обезщетения съответно от по 26 903.00 лева.

Жалбоподателят „АПК КОМУНА“ ЕООД се легитимира, като носител на вещни права върху следните недвижими имоти: 1.ПИ № 68134.2819.881 /част от който понастоящем е ПИ № 68134.2819.2926/, находящ се в [населено място], район „В.“,[жк], целият с площ от 883 кв.м. /нотариален акт за покупко-продажба от 03.10.2016г. на нотариус с район на действие СРС, приложен на л.140-л.141 от делото/, 2. ПИ № 68134.2819.1099 /част от който понастоящем е ПИ № 68134.2819.2928/, находящ се в [населено място], район „В.“,[жк], целият с площ от 871 кв.м. /нотариален акт за покупко-продажба от 14.10.2016г. на нотариус с район на действие СРС, приложен на л.154-л.155 от делото/.

Видно от скица № 15-1155856/11.12.2020г. поземлен имот с идентификатор № 68134.2819.2926 е с площ от 296 кв.м., вид територия: територия на транспорта, НТП: за линии на релсов транспорт.

Видно от скица № 15-1155977/11.12.2020г. поземлен имот с идентификатор № 68134.2819.2928 е с площ от 296 кв.м., вид територия: територия на транспорта, НТП: за линии на релсов транспорт

В приложената административна преписка се съдържа доклад за определяне размера на равностойното парично обезщетение за отчуждените имоти от 15.04.2021 г., изготвен от лицензиран оценител в съответствие с възлагателно писмо от 28.09.2020г. Въз основа на така изготвената оценка е определено равностойно парично обезщетение в размер на сумите съответно от по 26 903.00 лева за всеки един от недвижимите имоти.

За изясняване на делото от фактическа страна е изслушана и приета съдебно - техническа и оценителска експертиза (СТОЕ), изготвена от инж.А. Ж. А..

В заключението на вещото лице се посочва, че имот с идентификатор № 68134.2819.2926 е част от стар имот с идентификатор № 68134.2819.881 с площ от 834 кв.м., който попада в урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид

застрояване. В регистъра към одобрения ПУП-ПРЗ и ПУП-ИПРЗ имот с идентификатор № 68134.2819.2928 е част от стар имот с идентификатор № 68134.2819.1099 с площ от 872кв.м., който попада в урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване.

ЗРП на местност "С. парк-гrobiщен парк „Бакърена фабрика“" е одобрен с Решение № 350 по Протокол № 40 от 21.05.2009г. на СОС и ПУП –ПРЗ и ИПРЗ на територията на Столична община във връзка с реализацията на обект „Модернизация на железопътен участък гара С.-гара В.“ е одобрен със Заповед № РД-02-15-12/14.02.2020г. на заместник- министъра на МРРБ .

Съгласно действащия ПУП – ПРЗ и ИПРЗ от 2020г., имоти с идентификатор № 68134.2819.2926 и № 68134.2819.2928 попадат в УПИ II за „ЖП ареал“ от кв.2, местност "С. парк-гrobiщен парк „Бакърена фабрика“". Съгласно ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет тези имоти попадат в по-голямата си част в зона „Т.“- терени за инфраструктура на ЖП транспорта и частично в зона „Тти“- терени за транспортна инфраструктура, които по ОУП са без показатели на застрояване.

По-предходен ПУП: Регулационен и кадастрален план на м. "Гробищен парк „Бакърена фабрика“" , одобрен със Заповед № РД-09-50-43/04.03.1996г. на главния архитект на С., ИПРЗ за кв.2 и кв.3 на м. "Гробищен парк „Бакърена фабрика“" , одобрен със Заповед № РД09-50-30/22.01.2003г. на главния архитект на С.. Съгласно този ПУП-РП имоти с пл.№ 881 и 1099 (стар пл.№ 850) попадат частично в УПИ за застрояване, частично в [улица]- о.т. 7 и частично в УПИ за „ЖП ареал“ от кв. 2. Частта от имотите, която в момента се отчуждава от 296 кв.м., попада изцяло в терен с отреждане за „ ЖП ареал“.

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, 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 четири имота, преценени като пазарни аналози, описани в нотариални актове в таблица №1 към СТЕ от дата 11.07.2022г. /л.190 от делото/. 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 всеки един от имотите на жалбоподателя следва да е в размер на сумата 38 044.14 лв. или общо в размер на 76 088.28 лв. При извършения оглед на място на терена, вещото лице не е установило да са извършени каквито и да било подобрения.

При така установените факти, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град обосновава следните правни изводи:

Подадената жалба от „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от В. П. В. е процесуално допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.38, ал.2 ЗДС. Жалбоподателят е активно процесуално-правно легитимирано лице, чиито права и законни интереси са пряко накърнени от издаването на акта, както и жалбата е предявена в преклузивния срок, установен в чл.38, ал.2 ЗДС, доколкото от ответната страна са представени писмени доказателства за датата на уведомяване /03.05.2022г./ на адресата за неговото постановяване.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът преценявайки изложените от жалбоподателя оплаквания и при извършена цялостна проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност по чл.146 АПК, формира следните правни съждения:

Решение № 225 от 14.04.2022г. е издадено от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.34а, ал.2 ЗДС.

Актът не е опорочен по см. на чл.146, т.2 АПК във вр.чл.59, ал.2, т.4 от АПК, тъй като в него е посочено фактическото основание за постановяването му – наличие на държавна нужда, установена с влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждане на инфраструктурен обект: „Модернизация на железопътен участък гара С.-гара В. от проектен км.1+061 до проектен км.8+409“. Мотивите на административния акт се съдържат в Таблицата, Приложение №1, неразделна част от оспореното решение, където процесните имоти / т.22, т.27, район "В."/ са индивидуализирани с техния номер по КК, номер от предходен план, землище, местност, вид на територията, начин на трайно ползване, обща и отчуждавана площ, принадлежност на правото на собственост и е определена стойността на паричното обезщетение. Мотивите на акта е допустимо да бъдат изведени и от оценителния доклад за определяне на равностойното парично обезщетение на ПИ в урбанизираната територия, засегнат от одобрения ПУП, който е съставен за целите на отчуждителното производство и е посочен изрично като основание за издаване на решението.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Преценката на административния орган в случая е направена, след като са обсъдени всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая. Съобразно служебното начало в административния процес, административният орган е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби.

Безспорно се установява и налична държавна нужда да бъдат отчуждени именно процесните имоти на „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от В. П. В., които попадат в обхвата на ПУП за обект „Модернизация на железопътен участък гара С.-гара В.“, който е одобрен със Заповед № РД-02-15-12/14.02.2020г. и е влязъл в сила.

Спорът между страните по делото се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел- основание за оспорване, респ. отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК. Във връзка с изложените от жалбоподателя твърдения, съдът формира следните съображения и изводи:

При определяне на оценката за отчуждаваната площ от 0.296 дка на ПИ с идентификатор № 68134.2819.2926 и площ от 0.296 дка на ПИ с идентификатор № 68134.2819.2928, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.32, ал.2 ЗДС във вр. с §1а, т.1, т.2 и т.4 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДС.

Съгласно чл. 32, ал. 1 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. В ал. 2 на чл. 33 от ЗДС изрично е регламентирано, че 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, или с одобрен подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, или по друг начин, предвиден в закон.

Според законодателното решение, визирано в нормата на чл.32, ал.2 ЗДС равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот се определя в съответствие с предназначението му 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. В ал.3 на чл.32 е установено, че когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на най-малко две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя съответно по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони, Наредбата по чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ - за земеделски земи и/или Наредбата по чл.86 ал.2 от ЗГ- за горските територии.

Съгласно легалната дефиниция по §1а, т.2 от ДР на ЗДС "пазарни цени" 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 (релевантният период е 28.09.2019г.- 28.09.2020г.). 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. "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" по смисъла на § 1а, т.4 от ДР на ЗДС 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 и в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии.

В приложимия материален закон не се съдържа легално определение на понятието „имоти с подобни характеристики“. В мотивите на Тълкувателно решение №3/23.03.2015г. по т. дело №6/2014г. Общото събрание на съдиите на Върховния административен съд (ВАС) на РБ е прието, че "при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания

недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент (на отчуждаването), на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения".

В конкретния случай е безспорно установено от приетите писмени доказателства и съдебно-техническата експертиза, изготвена от инж. А. Ж. А., че имотите попадат в по-голямата си част в устройствена зона „Т.“- терени за инфраструктура на ж.п транспорта“ и малка част в зона „Тти“ - терени за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване. И по предходния и настоящ ПУП двата имота са с отреждане за „ЖП ареал“.

При тези установявания настоящият решаващ състав приема, че само четири сделки, обективирани в акт № 22, дело № 8946, вх. рег. № 12399, том 28/05.03.2020г. /л.205-л.208/; акт № 177, том 27/05.03.2020г.; акт № 169, том 183, рег. 74748/12.11.2019г. /л.209-л.212/; нотариален акт № 1, дело № 50650, вх. рег. № 66049, том CLXIII/10.10.2019г. /л.245-л.247/, отговарят на изискванията за пазарен аналог по чл.32, ал.2 ЗДС. Средната пазарна цена за 1 кв.м. е 128.53 лева или респ. за 296 кв.м. стойността е 38 044.14 лева.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни нужди е собствениците на тези имоти да получат "равностойно парично обезщетение". Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на РБ. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: *отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика.* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./ Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за

държавни и общински нужди, т. е на отнемане на частна собственост от държавата на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, както впрочем е и направено с атакуваните разпоредби, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар. / Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

С оглед на тази обосновка съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните ПИ с идентификатор № 68134.2819.2926 и № 68134.2819.2928, с площ 296 кв.м., следва да се определи въз основа на посочените четири договора за покупко-продажба, изпълняващи условията за пазарни аналози по смисъла на определенията, дадени в §1а от ДР на ЗДС. Стойността на дължимото обезщетение (оценката) следва да се измени, като се определи пазарната цена за 1 кв. м. в размер на 128.53 лева (сто двадесет и осем лева и петдесет и три стотинки), получени като средно аритметично число от цените на кв.м. за имотите, за които е установено, че изпълняват условията за пазарни аналози, посочени в Таблица № 1 (л. 190 от делото).

В заключение, равностойното парично обезщетение за отчуждаваните два недвижими имота е в размер от по 38 044.14 (тридесет и осем хиляди четиридесет и четири лева и четиринадесет стотинки).

Развитите в обстоятелствената част на жалбата твърдения и съображения на жалбоподателя се подкрепят от събрания в процеса писмен доказателствен материал, като съдът извежда своите окончателни правни изводи при прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170, ал.1 АПК, защото ответникът не доказва съществуването на фактическото и правно основание посочено в акта и изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при неговото постановяване, за да настъпят разпоредените с издаването му неблагоприятни за оспорващата страна „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от правни последици.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК в полза на оспорващия следва да се присъдят разноските в процеса, които са доказани в общ размер на сумата от 1 150.00 лева.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.38, ал.8 ЗДС, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град**, II-ро отделение, 22-и

състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерски съвет на Република България, в частта относно имоти с идентификатор № 68134.2819.2926 и № 68134.2819.2928 (т.22 и т.27 от Таблица № 1), находящи се на територията на Столична община, район „В.“,[жк], всеки с площ от 0.296 дка, трайно предназначение на територията- територия на транспорта, начин на трайно ползване-за линии на релсов транспорт,като:

УВЕЛИЧАВА размера на дължимото на „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от В. П. В., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], [община] бряг, област П., [улица] паричното обезщетение от по 26 903.00 (двадесет и шест хиляди деветстотин и три) лева на 38 044.14 (тридесет и осем хиляди четиридесет и четири лева и четиринадесет стотинки) лева за всеки един имот или общо в размер на 76 088.28 (седемдесет и шест хиляди осемдесет и осем лева и двадесет и осем стотинки) лева.

ОСЪЖДА Министерски съвет на Република България да заплати на „АПК КОМУНА“ ЕООД, представлявано от В. П. В., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], [община] бряг, област П., [улица] сумата 1 150.00 (хиляда сто и петдесет) лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно на основание чл.38, ал.8 от ЗДС и не подлежи на обжалване или протест.

ПРЕПИС от съдебния акт да се връчи на страните в процеса на основание чл.138 АПК.

Съдия: