

# РЕШЕНИЕ

№ 4187

гр. София, 23.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 22.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4445** 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/, вр. чл. 38, ал.1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на А. Н. В., К. Ц. З., Г. Т. П. и И. Т. Т. срещу Решение на Министерския съвет № 225 от 14.04.2022г в ЧАСТТА с която се отчуждава имот с идентификатор по КККР 68134.2805.1870/ имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2805.7/ и се определя парично обезщетение в размер на 11 519 лв. за отчуждения имот с площ от 476 кв.м.

Твърдят противоречие с материално-правните разпоредби, довело до неравностойно парично обезщетение.Молят да се измени решението в ЧАСТТА относно определената сума за парично обезщетение като се определи по-висок размер на обезщетение за отчуждавания имот. Претендират разноски.

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

Заинтересованата страна ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“ чрез процесуалния си представител моли за отхвърлянето на жалбата. Претендира юриск.възнаграждение.

СГП не взема становище.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по

делото доказателства, включително приетото по делото заключение на ВЛ-оценител, по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима, подадена е при спазване изискванията на 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 ЗДС/.

С процесното Решение на Министерския съвет, имотът на жалбоподателите се отчуждава на осн чл. 34а ал.1 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 14.02.2020г. Взет е предвид оценителски доклад за определяне на равностойно парично обезщетение.

Обявлението за предстоящото отчуждаване, съставено на осн. 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 Доклад /експертна оценка/ от 15.04.2021 г. на В. Д., притежаваща сертификат за оценителска правоспособност на КНОБ за оценка на недвижими имоти, съгл. Договор за възлагане изготвяне на оценка / възлагателно писмо/ от 28.09.2020г.

Решението е издадено от компетентен орган-Министерският 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 имота-§ 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 адм. преписка. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд /мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи/.Налице е и тъждественост между фактически и правни основания.

По отношение обаче, 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, вр.чл.36, ал.3 АПК за изследване на всички факти и обстоятелства от значение за случая, довело до неправилно установена фактическа обстановка, а отгук и до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 32, ал.1 и ал.2 ЗДС, имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за

задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект и за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон-§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 68134.2805.1870 с площ от 476 кв. м. е образуван от имот със стар идентификатор 68134.2805.7. Съгласно действащия ПУП от 2020г. имотът попада в терен предвиден за главна улична мрежа между о.т 461-о.т 460- о.т 459 и о.т 432. Съгласно действащият ОУП на [населено място], утвърден през 2009 г., имот с идентификатор 68134.2805.1870 попада в зона Смф2-смесена функционална зона 2, която по ОУП е с показатели на застрояване. По предходен ПУП от 2001г имотът, предмет на отчуждаване попада в урбанизирана територия в терен предвиден за главна улична мрежа о.т 461-о.т 460- о.т 459 и о.т 432.

Вещното лице, чиято експертиза съдът кредитира като обективно и компетентно дадена е установило, че имотът предмет на отчуждаване 68134.2805.1870 попада в терени с отреждане за обществено мероприятие, като имотът от който е образуван съгласно ОУП на [населено място] от 2009г попада в устройствена зона Смф2 и в строителните граница на м. В.-гарата, с наличен предходен ПУП от 2001г с отреждане също за улична регулация.

От приетата по делото СТОЕ, която съдът кредитира като обективно и

компетентно дадена, за изготвянето на която ВЛ е изследвало и анализирано всички актове, които могат да служат като аналози се установява, че видът на територията понастоящем е за транспорт. Преди ПУП от 2020г и отреждането на имота за територия на транспорта между о.т 461-о.т 460- о.т 459 и о.т 432, имотът е бил със същото отреждане-терен предвиден за главна улична мрежа.Вещото лице е установило, че процесният имот попада в строителните граници на м. В.-гарата.

При анализа на предоставените актове, ВЛ 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 28.09.2019г до 28.09.2020г е дало заключението си в два Варианта. При вариант № 1 имотът се третира като неурегулиран, като имот без показатели на застрояване, а при вариант № 2 е с показатели за застрояване. Отчуждаваният имот е незастроен и се ползва за земеделски нужди. При това положение и като съобрази установения траен начин на фактическо ползване, че имотът е незастроен, неурегулиран в строителните граници на м. В.-гарата, и по арг. от т.2а на § 1а от ДР на ЗДС съдът кредитира заключението на ВЛ във Вариант № 1. Използваните от независимия оценител два пазарни аналога не отговарят на изискването на т. 4 б. „а“ от § 1а от ДР на ЗДС, тъй като имотите по сделките, използвани за пазарни аналози не се намират в район „В.“, а в район Л.. /В този смисъл и ТР № 3 от 23.03.2015г по т.д. 6/ 2014г/. Липсват пазарни аналози касаещи имоти намиращи се в близост до отчуждавания. Следователно, приложим е метода по чл. 32 ал. 3 т. 1 от ЗДС във връзка с чл. 96 от ППЗДС и във връзка с приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ, тъй като от събраните доказателства включително СТЕ се установи, че липсват пазарни аналози – липсват действително реализирани сделки. Според чл. 96. ал.1 от ППЗДС при отчуждаване на имоти - частна собственост, в урбанизирани територии и устройствени зони, когато не могат да се определят пазарните им цени по реда на чл. 32, ал. 2 от Закона за държавната собственост, 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.

Обезщетението следва да бъде в размер на удвоената данъчна оценка. Вещото лице е изчислило удвоената данъчна оценка в размер на 21 285,77 лв., която не съответства на определеното от административния орган обезщетение за отчуждените 476 кв.м. в размер на 11 519 лв.

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 се парично обезщетение за отчуждения имот с площ от 476 кв.м. с идентификатор по КККР 68134.2805.1870/ имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2805.7/ чрез увеличаване на неговия размер от 11 519 лв. на 21 285,77 лв.

Относно разноските: При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК правото на разноски е възникнало за жалбоподателите. То

е своевременно упражнено-до приключване на устните състезания по делото. В случая на всеки жалбоподател се дължи държавна такса в размер на по 10 лв., както и заплатен депозит за в.л., а именно на А. Н. В.- 266,67 лв. заплатен депозит за в.л, на К. Ц. З.- 266, 67 лв. депозит за в.л, на Г. Т. П.- 133,33 лв. депозит за в.л и на И. Т. Т. -133,33 лв. депозит за в.л.

Жалбоподателите не сочат разноски за адвокатско възнаграждение в настоящото производство, т. к. в договорите за правна защита и съдействие по настоящото дело е посочено "безплатна правна помощ", на осн чл. 38, ал. 2, във вр. с ал. 1, т. 3 от ЗА. Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗА - В случаите по ал. 1, ако в съответното производство насрещната страна е осъдена за разноски, адвокатът или адвокатът от Европейския съюз има право на адвокатско възнаграждение. Съдът определя възнаграждението в размер не по-нисък от предвидения в наредбата по чл. 36, ал. 2 и осъжда другата страна да го заплати. Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 9 766,77 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1 т.3 от Наредба №1, възлиза на 818, 34 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, АПК, вр.чл.38 ал.8 от ЗДС съдът

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение на Министерския съвет № 225 от 14.04.2022г в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 11 519 лв. за отчуждения имот с идентификатор по КККР 68134.2805.1870/ имот по регистър към одобрения ПУП 68134.2805.7/ с площ от 476 кв.м. като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същото решение от 11 519 лв. на 21 285,77 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на А. Н. В. разноски в размер на 276,67 лева.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на К. Ц. З. разноски в размер на 276,67 лева.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на Г. Т. П. разноски в размер на 143,33 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на И. Т. Т. разноски в размер на 143,33 лв.

ОСЪЖДА Министерския съвет на Р България да заплати на адв. А. С. П. сумата от 818, 34 лева адвокатско възнаграждение на осн. чл.38, ал.2 от ЗА.

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

СЪДИЯ: