

# РЕШЕНИЕ

№ 5668

гр. София, 10.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 05.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4901** 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 [фирма] срещу Решение на Министерския съвет № 225 от 14.04.2022г в ЧАСТТА с която се отчуждава имот с идентификатор 12084.2701.2764.6 и се определя парично обезщетение в размер на 113 044 лв. за отчуждения имот.

Твърди противоречие с материално-правните разпоредби, довело до неравностойно парично обезщетение. В процесния акт била посочена по-малка площ на отчуждавания имот което довело и до неправилно определено обезщетение. Същото не било съобразено и с пазарните цени на съпоставими имоти. Моли да се измени решението в ЧАСТТА относно определената сума за парично обезщетение като се определи по-висок размер на обезщетение за отчуждавания имот и изрично се посочи, че имотът е собственост на жалбоподателя.

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.

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 приетите по делото заключения 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 лице с активна процесуална легитимация /видно от приложеното копие от нот.акт № 71, том VI дело 913/ 2004, удостоверение за приемане проект на изменение на кк и кр от 9.03.2022г за сграда с идентификатор 12084.2701.2764.6 , ведно с графична част към него жалбоподателят е собственик на отчуждавания имот/, 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 жалбоподателя 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 жалбоподателя.

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, вещото лице след оглед и замерване на място е установило, че процесният имот – сграда с идентификатор по КККР 12084.2701.2764.6 е със застроена площ от 731 кв.м. изградена от метална носеща конструкция с тухлени стени на двете къси страни и ламаринена обшивка на двете дълги стени. Покривът е двускатен. От североизток на сградата има долепен навес, изпълнен от метална конструкция без ограждащи стени който е с площ от 161 кв.м. Описаната в документа за собственост легитимиращ жалбоподателя монолитна постройка от 50 кв. м. е съборена. Вещото лице е категорично, че навесът е функционално обединен със сградата, не може да съществува отделно и самостоятелно от сградата /л. 308 от делото/. Навесът без оградни стени, съгласно ЗКИР и Наредба № РД 02-20-5 от 15.12.2016г за съдържанието, създаването и поддържането на кккр не е предмет на кк и не се попълва. Поради това и той не е предмет на отчуждителното производство,

тоест не е посочен в процесното решение. Съществуващото на място не отговаря на документа за собственост и на декларираното от жалбоподателя. Отчуждаваният имот с идентификатор по КККР 12084.2701.2764.6 е идентичен с част от обекта описан в нот. акт № 71, дело 913/ 2004г с който жалбоподателя се легитимира като собственик.

В приетите по делото първоначална и повторна СТОЕ, ВЛ е изследвало и анализирано всички актове, които могат да служат като аналози. При анализа на предоставените актове, ВЛ на база законоустановените критерии , а именно пазарните аналози касаещи един и същи район /§ 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 установило само една сделка за имот с подобни характеристики в близост до отчуждавания. В повторната СТЕ е дало заключението си в два Варианта. При вариант № 1 данъчната оценка е изчислена от вещото лице, а при вариант № 2 е използвало представената от жалбоподателя по делото данъчна оценка за склад с площ 1017,50 кв.м. Като съобрази , че декларираните площи от 1017,50 кв.м. отразени в представеното от жалбоподателя удостоверение за данъчна оценка на л. 296 от делото не отговарят на съществуващото на място, съдът кредитира заключението на ВЛ във Вариант № 1 по повторната СТЕ което е идентично с първоначалната СТЕ.

Предвид наличието само на една сделка за имот с подобни характеристики, тоест липса на извършени по-малко от две сделки 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 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 изчислена от вещото лице /Вариант 1 на повторната СТЕ която е идентична с първоначалната СТЕ/. Вещото лице е изчислило удвоената данъчна оценка в размер на 153 590,56 лв. в чиято стойност се включва както сградата така и навесът, който е функционално свързан със сградата и не може да съществува самостоятелно от нея. Навесът не е посочен като отчужден, тъй като по изложените по- горе мотиви не отразен в кк, но предвид функционалната му свързаност и невъзможността да съществува самостоятелно отделно от сградата се дължи и обезщетение за него. Така определеното обезщетение от вещото лице не съответства на определеното от административния орган обезщетение.

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 идентификатор 12084.2701.2764.6 , собственост на [фирма] чрез увеличаване на неговия размер от 113 044 лв. на 153 590,56 лв.

Относно разноските: Жалбоподателят не е заявил искане за присъждане разноси по делото. С оглед изхода на спора на ответника не се дължи юриск.възнаграждение.

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 113 044 лв. за отчуждения имот с идентификатор по КKKP 12084.2701.2764.6, собственост на [фирма] като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същото решение от 113 044 лв. на 153 590,56 лв.

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

СЪДИЯ: