

РЕШЕНИЕ

№ 8049

гр. София, 29.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 13.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **4642** 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 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на П. П. Д. от [населено място], срещу решение № 225/14.04.2022 г. на Министерски съвет на Р. Б., с която се отчуждават имоти или части от имоти за задоволяване на държавни нужди, попадащи в обхвата на обект: „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В., част от Проект „Развитие на ЖП възел [населено място]“ от проектен км 8+409“, намиращи се землището на [населено място] и [населено място], Район „Н.“, Район „В.“ и Район „Л.“, Столична община“, в частта му на определеното обезщетение в размер на 18 269 лева по отношение на отчуждената част от собствения му имот с ПИ с ид. № 68134.28.18.885, находящ се в кв. № 35 по плана на [населено място], м-ст „О.“ и [жк], целият с площ от 2096 кв.м. и отчуждена част в размер на 201 кв.м.

С процесният административен акт, в оспорваната му част, се отчуждава част от парцел с площ в размер на 201 кв.м. като е определена оценка за отчуждаваната част от ПИ, по отношение на жалбоподателя в размер на 18 269 (осемнадесет хиляди двеста шестдесет и девет) лева.

Жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. Г. твърди, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното

обезщетение е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Счита, че определеният размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Иска от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства. Претендират да бъдат възстановени сторените по делото разноски съгласно приложен списък, общо в размер на 2510 лева.

Ответникът – Министерски съвет на Р. Б., оспорва жалбата чрез юриск. Г. и иска съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юриск. възнаграждение, прави възражение за прекомерност на разноските на жалбоподателя.

Заинтересуваната страна – министъра на Р., не се представява, не изразява становище.

Заинтересуваната страна – министър на финансите, чрез проц. представител юриск. Ч., оспорва жалбата като твърди, че същата е неоснователна.

Заинтересуваната страна – министъра на ТС, чрез проц. представител юриск. Й., оспорва жалбата като твърди, че същата е неоснователна, претендира присъждане на юриск. възнаграждение.

Заинтересуваната страна – НК „ЖЕЛЕЗОПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА“, чрез проц. представител юриск. Ч., оспорва жалбата като твърди, че същата е неоснователна, претендира присъждане на юриск. възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите са собственици на имот с ид. № 68134.4095.200 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, съгласно приложен по делото нотар. акт от 09.03.2003 г. /л. 11 от д./.

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на ПИ с ид. № 68134.28.18.885, находящ се в кв. № 35 по плана на [населено място], м-ст „О.“ и [жк], целият с площ от 2096 кв.м. и отчуждена част в размер на 201 кв.м., е извършено на основание чл. 34а, ал. 2, във вр. с чл. 34в, ал. 1 от [З.Д.С.](#), съгласно влязъл в сила и действащ към момента ПУП.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 32, ал. 2 от ЗДС, във вр. с § 1а., т. 2 от ДР на З.Д.С. – за имоти в урбанизирани територии, които са били урегулирани преди отчуждаването. Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваният УПИ е в размер на 18 269 (осемнадесет хиляди двеста шестдесет и девет) лева.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно - оценителна експертиза (СОЕ), изготвена от инж. Ю. П.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото неоспореното от страните заключение по

изготвената СОЕ. Съгласно това заключение действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот е определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки. Съдът кредитира това заключение на вещото лице тъй като експертизата е извършена в съответствие с императивните норми, установени в чл. 32, ал. 1 и 2 от ЗДС, във вр. с § 1а., т. 2 от ДР на З.Д.С. В заключението се определя стойност на отчуждения имот, съгласно приетото заключение в с.з., а именно в размер на 122,66 лева за 1 кв.м. или по 201 кв.м. или общо за имота в размер на 24 654,66 лева. Определя и настояща стойност на извършените подобрения в имота за изградена ограда, изградена по разрешение за строеж № 106/24.11.2015 г. в размер на 512,78 лева. Определя обща стойност на извършените подобрения в имота на 25 167,44 лева.

Съдът приема, че оценката, на основание, на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от МС и изготвена от независим лицензиран оценител не отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение", предвид на представеното по делото заключение.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес, като собственици на отчуждаваната част от ПИ. Жалбата е подадена в срок от жалбоподателя.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 34а, ал. 2 ЗДС](#) административен орган –МС на Р.Б., в предписаната от закона форма – мотивирано писмено решение. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част противоречи на материалноправните норми - чл. 32, ал. 1 и 2 от ЗДС, въпреки, че е съответна на целта на закона: ведно с осъществяване на мероприятиято с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота.

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетата и неоспорена СОЕ, заедно с

другите приети по делото доказателства и приема следното:

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния УПИ. Съгласно заключението размерът на оценката е в размер на 122,66 лева за 1 кв.м. или по 201 кв.м. или общо за имота в размер на 24 654,66 лева. Определя и настояща стойност на извършените подобрения в имота за изградена ограда, изградена по разрешение за строеж № 106/24.11.2015 г. в размер на 512,78 лева. Определя обща стойност на извършените подобрения в имота на 25 167,44 лева. Това заключение на вещото лице е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства за реално сключени възмездни сделки с имоти, според които липсват сходни на отчуждавания имот по характеристики, извършени в период от 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождение на имота.

Съгласно разпоредбата на 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.

Ал. 2 Равностойното парично обезщетение по ал. 1 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.“

Съгласно § 1а. (Нов - ДВ, бр. 17 от 2006 г.) По смисъла на този закон:

1. "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждаваните имоти или на части от имоти, определена по реда на този закон.
2. (доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2014 г.) "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. 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.“

Съгласно чл. 34а, ал. 2 от ЗДС Отчуждаването на имоти и части от имоти - частна собственост, извън случаите по ал. 1 отчуждаването се извършва със заповед на областния управител по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите. Такъв е именно е настоящия случай като заповедта е издадена от компетентен адм. орган, при спазване на административно-производствените правила, разписана в чл. 34, 34 а и 34б от ЗДС и в

съответствие с материалния закон. Оспорената заповед е издадена от областен управител и в него е посочена държавната нужда, за която се отчуждава имотът, видът, местонахождението и размера, който се засяга, стойността на дължимото се обезщетение на собственика в приложението, неразделна част от решението. Налице е оценка на имота, извършена от лицензиран оценител на имоти. Размерът на определеното парично обезщетение е основан на оценителския доклад на независимата експертиза, назначена от административния орган, като определеното обезщетение е изчислено неправилно в размер на 60 532 (шестдесет хиляди петстотин тридесет и два) лева /л. 19 от д./. Т.е., за всеки от жалбоподателите е определено обезщетение в размер по S от тази сума или по 30 266 лева за всеки, като съсобственици с равни идеални части в имота лева. По делото е допуснато и изслушано заключение по съдебно-оценителна експертиза като същото не съвпада с това определено от органа.

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателя за отчуждената част от недв. имот, съгласно заключението по СОЕ, а именно в размер общо на 25 167,44 лева, а не както е определено в заповедта в размер на 18 269 лева.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт областния управител на Област – С. в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя се явява незаконосъобразен, поради противоречието му с материалноправните норми и следва обезщетението да бъде изменено посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#) на жалбоподателя в настоящото производство и своевременно направеното искане от проц. представител, следва да се присъдят разноски за адв. възнаграждение в размер на 1000 лева, предвид на направеното възражение за прекоморност от ответника, като този размер съответства на обема на извършената работа и броя на проведените с.з., както и 10 лева д.т. и 500 лева за СОЕ, или общо 1510 лева, съгласно списъка.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на П. П. Д. от [населено място],

РЕШЕНИЕ № 225/14.04.2022 г. на Министерски съвет на Р. Б., с която се отчуждават имоти или части от имоти за задоволяване на държавни нужди, попадащи в обхвата на обект: „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В., част от Проект „Развитие на ЖП възел [населено място]“ от проектен км 8+409“, намиращи се землището на [населено място] и [населено място], Райони „Н.“, Район „В.“ и Район „Л.“, Столична община“, в частта му на определеното обезщетение в размер на 18 269 лева по отношение на отчуждената част от собствения му имот с ПИ с ид. № 68134.28.18.885, находящ се в кв. № 35 по плана на [населено място], м-ст „О.“ и [жк],

целият с площ от 2096 кв.м. и отчуждена част в размер на 201 кв.м.

като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение за отчуждената част от ПИ на П. П. Д. от [населено място], в размер на 25 167,44 /двадесет и пет хиляди сто шестдесет и седем лева и четиридесет и четири стотинки/ лева;

ОСЪЖДА Министерски съвет на Р. Б. да заплати на П. П. Д. от [населено място], разноски по делото в размер на 1510 (хиляда петстотин и десет) лева разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: