

# РЕШЕНИЕ

№ 4863

гр. София, 15.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 30.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **4499** 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 АПК. Образувано е по жалба на С. Д. Д. от [населено място], чрез адв. Д., против решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерския съвет, в частта, с която се отчуждава собствения на жалбоподателя имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м. за задоволяване на държавни нужди за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В.“, част от проект „Развитие на жп възел С.“ от проектен км 1+061 до проектен км 8+409 съгласно влязъл в сила ПУП – изменение на ПРЗ, одобрен със заповед № РД-02-15-12/14.02.2020г. на зам. министъра на регионалното развитие и благоустройството. Жалбоподателят оспорва решението в частта относно размера на паричното обезщетение за отчуждаване на имота му, като моли същото да бъде увеличено.

В жалбата се твърди, че процесната заповед е материално незаконосъобразна в частта относно размера на определеното обезщетение, което не е равностойно и не съответства на пазарните цени на имоти, подобни на отчуждавания и намиращи се в близост до него. Твърди се, че то е занижено и не съответства на реалната пазарна цена на недвижимия имот, а и от оспореното решение не може да се установи дали са съобразени всички правила за определяне на обезщетението съгласно чл.32, ал.2 във връзка с §1а, т.2 и 4 от ДР на ЗДС. Отчуждаваният имот попада в урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за ниско застрояване. Не са обследвани всички сделки с пазарни аналози, като същевременно неправилно са използвани аналози със сделки с имоти с различни характеристики от процесния – например

такива за жилищни нужди, за друг обществен обект, за друг вид застрояване, за високо застрояване и за имоти в земеделски територии. Претендира се отмяна на решението на Министерския съвет в оспорената му част, определяне и присъждане на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот и присъждане на сторените в съдебното производство разноски по списък.

Ответникът - Министерския съвет на РБългария, чрез процесуалния си представител, изразява становище от 18.05.2022г. за неоснователност на жалбата. Посочва, че обезщетението за отчуждавания имот е определено въз основа на правилна експертна оценка, извършена от лицензиран оценител в съответствие със ЗДС. Оспореното решение е издадено от компетентен орган при налична държавна нужда, като са спазени административнопроизводствените правила и материалния закон. В съзвучие с претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Заинтересованата страна - Национална компания „Железопътна инфраструктура“ - конституирана на основание чл. 38, ал. 5 от ЗДС в качеството ѝ на инвеститор на обекта, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на възнаграждението на пълномощника на жалбоподателя.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: Със заповед № РД-02-15-12 от 14.02.2020г. на зам.министъра на регионалното развитие и благоустройството е одобрен подробен устройствен план- план за регулация и застрояване и ПУП – ИПРЗ във връзка с реализацията на обект „Модернизация на жп участък гара С. - гара В.“, част от проект „Развитие на жп възел С.“, разположен в землището на [населено място] от проектен км 1+061 до проектен км 8+409 за обособяване на УПИ за развитие на жп инфраструктура, съоръжения и достъп – пешеходни подлези, алеи и пътен надлез на км 7+579, съгласно текстова и графична част към решението. Заповедта е обнародвана в ДВ, бр. 17 от 25.02.2020г. и е влязла в сила съгласно писмо на зам.министъра на Р. от 08.09.2020г. (л.184-185).

Административното производство по отчуждаване е образувано по искане на Национална компания „Железопътна инфраструктура“ до министъра на финансите, до министъра на регионалното развитие и благоустройството и до министъра на транспорта и съобщенията от 09.11.2021г. Към искането са приложени копие на влязъл в сила подробен устройствен план; характеристика, вид, местонахождение, размер на имотите, данни за собствениците и документи за собственост; оценка на имотите, извършена от оценител на имоти, направена не по-рано от три месеца от датата на подаване на искането за отчуждаване; финансова обосновка на предложението за отчуждаване. Със съвместен доклад от 11.04.2022г. министърът на финансите и министърът на регионалното развитие и благоустройството са внесли в МС проект на решение на МС за отчуждаване на имоти за посочената по-горе държавна нужда. Същото е разгледано от МС на заседание на 13.04.2022г. по протокол № 16. В резултат е прието процесното решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерския съвет, за отчуждаване на имоти – частна собственост за задоволяване на държавна нужда за изграждане на обект „Модернизация на железопътен участък гара С. – гара В.“, част от проект „Развитие на жп възел С.“ от проектен км 1+061 до

проектен км 8+409. Под т. 54 в приложението към решението фигурира имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м., попадащ в урбанизирана територия с предвиждане за ниско застрояване – до 10м, като определеното обезщетение е 10361лв.

Обезщетението е определено въз основа на експертна оценка, възложена от проектанта на [фирма] по договор от 28.09.2020г. Тази дата е посочена във възлагателно писмо на л. 192 като дата на възлагане изготвянето на експертна оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждаваните имоти. В резултат е изготвен оценителски доклад – л. 152-176 от 15.04.2021г. Пазарната стойност на имотите в доклада е изчислена по метода на сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания /чл. 32, ал. 2 и сл. във връзка с § 1а от ДР на ЗДС/. Отчетените основни критерии по ЗДС за избор на аналози при определяне на дължимото се обезщетение за отчуждаването на имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м. са следните: оценяваният имот попада в район „В.“, на ул. „370“, №2, на юг от гробищен парк Бакърена фабрика и жп линията, в северната част на[жк], т.е. в урбанизирана територия. Имотът е незастроен, като има ограда от преместваеми метални пана, поставени върху бетонови стъпки. Преди процесния ПУП, с който имотът е предвиден за отчуждаване, същият е бил част от имот 357, който е попадал в УПИ за жп ареал в м. Гробищен парк Бакърена фабрика“ и в улици и УПИ IV на кв.11. С процесния ПУП се обособява нов УПИ II – за жп ареал в кв.2, в който попадат 114 кв.м. от ПИ 357. Оценката е базирана на две сделки с пазарни аналози, посочени в приложение на л. 172, приобщени по делото на електронен носител на л. 27. Това са нотариален акт № 55 от 30.09.2019г., за имот, находящ се на бул. „баба П.“, незастроен с покупна цена 102,79лв. на кв.м., и нотариален акт № 22 от 05.03.2020г. за имот, находящ се м. „СПЗ - М. предградие“, представляващ земеделска земя, с покупна цена от 79лв. на кв.м. Въз основа на посочените сделки е намерена осреднена цена от 90,89лв. на кв.м., въз основа на която е определен размерът на обезщетението за отчуждения имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м. от 10361 лв. Оценката е актуализирана с писмо на оценителя от 02.12.2021г. с валидност до 15.04.2022г.

С оспореното решение на МС се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м., попадащ в урбанизирана територия с предназначение – за ниско застрояване, със собственик - жалбоподателя и е определено парично обезщетение в размер на 10361 лв. Жалбоподателят е уведомен за процесното решение с писмо, получено на 04.05.2022г.

Правото на собственост на жалбоподателя върху процесния имот се установява с приетия по делото нотариален акт № 118, том III, рег. № 20330, дело № 457 от 13.06.2017г., по силата на който С. Д. Д. купува ПИ с идентификатор 68134.2822.357, находящ се в район „В.“, ул. „370-та“ № 2, с площ от 444 кв.м, с трайно предназначение на територията урбанизирана, с начин на трайно ползване – за ниско застрояване до 10м, ведно с едноетажна жилищна сграда със ЗП от 56 кв.м. Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед № РД-18-39 от 20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК с идентификатор 68134.2822.357 с площ от 444 кв.м. и предназначение: за ниско застрояване, като впоследствие КК е изменена и имотът е нанесен като два имота с идентификатори 3024(на север) и 3025(на юг), съответно с площ от 114 кв.м. и предназначение за линии на релсов път, и 330 кв.м. и

предназначение за ниско застрояване. Видно от решение № 350 от 21.05.2009г. на СОС, с което е одобрен предходния ПУП – ПРЗ за местността, северната част на имот 357 попада в улична регулация.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебни заседания, се установява следното: Имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м е образуван от имот със стар идентификатор 357 – целият с площ от 444 кв.м, застроен с едноетажна жилищна сграда в южната част на имота, която не се засяга от отчуждаването. Съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-02-15-12 от 14.02.2020г. на зам.министъра на МРРБ имот 3024 попада в УПИ II за жп ареал от кв.2 на м. „Гробищен парк Бакърена фабрика“. Същият попада в урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване и номер по предходен план 357 от кв.11. Съгласно ОУП от 2009г. същият попада в зона Тжп – терени за инфраструктура на ЖП транспорта без показатели за застрояване. Предходният ПУП е одобрен с решение № 350 по протокол № 40 от 21.05.2009г. на СОС и според него имот с пл. № 357 попада частично в УПИ I „за жп гара и жп ареал“ от кв.16, частично в улица – тупик и частично в УПИ IV-360,357,358,358 от кв.11. Частта от имота, която сега се отчуждава, попада в УПИ I за жп гара и жп ареал от кв.16. Вещото лице е открило още 5 подробни устройствени плана за имота, със следните предвиждания:1) ЗРП, одобрен със заповед № РД-09-50-337 от 23.06.1997г. на главния архитект на СО, според който имот 357 попада частично в терен без отреждане северно от кв.11, частично – в улица-тупик и частично в УПИ IV-360,357,358,358 от кв.11. Частта от имота, която сега се отчуждава, попада в терен без отреждане между кв.11 и жп линията; 2) РП на местност „Гробищен парк Бакърена фабрика“, одобрен със заповед № 09-50-43 от 04.03.1996г., според който частта от имота, която сега се отчуждава, попада в УПИ за жп ареал от кв.2, а останалата част от имот 357 е извън обхвата на плана; 3) ЗРКП на м. „НПЗ М. предградие“, одобрен със заповед № РД-50-09-155 от 07.05.1990г. на главния архитект на С. предвижда процесният имот за озеленяване; 4) РП, одобрен със заповед № 332 от 14.07.1980г. на главния архитект на С. предвижда също имот 357 да попада в УПИ за озеленяване5) ПУП от 1956г., съгласно който процесният имот попада в терен за обществен залесителен пояс. Вещото лице е извършило анализ на представените на диск от Агенция по вписванията 264 бр. пазарни аналози, сключени в период от 12 месеца преди възлагане на оценката, както и на още два такива, открити от вещото лице. При този преглед, вещото лице е установило, че 2бр. сделки, посочени в оценката на л.172 са годни пазарни аналози. Същевременно вещото е открило други два относими акта, които прилага към заключението- нотариален акт № 25 от 05.03.2020г. за имот, находящ се на [улица], незастроен с покупна цена 79лв. на кв.м., и нотариален акт № 57 от 12.11.2019г. за имот, находящ се в[жк], незастроен с покупна цена 142,53лв. на кв.м. Данни за местоположението на четирите аналога се съдържат в Приложение №4 към заключението. При тези обстоятелства е изготвило заключението с 4 пазарни аналога, но в два варианта: в първия вариант са използвани всички пазарни аналози за урбанизирана територия с предназначение жилищно и друг вид застрояване – зона С., а във втория – само два пазарни аналога за урбанизирана територия с предназначение за жилищно застрояване. Въз основа на горното вещото лице е определило стойността на един кв.м. по вариант №1 на 128.53 лева, а размерът на обезщетението за

отчуждавания имот от 114 кв.м. – на 14 652,14лв., и по вариант № 2 на 122,66 лв. на кв.м, а размерът на обезщетението за отчуждавания имот от 114 кв.м. – на 13983,24лв. В приложение №1 към заключението вещото лице е посочило по каква причина останалите сделки, приложени от Агенцията по вписванията, не могат да се приемат за пазарни аналози.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 38, ал. 2 от ЗДС – на 12.05.2022г. Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗДС. С оспорената заповед Министерският съвет е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 1 от ЗДС да издаде решение за отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин за изграждането на национален обект, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 34б, ал. 1 от ЗДС са посочени държавната нужда, за която се отчуждават имотите, видът, местонахождението, размерът, цената (размерът на обезщетението) и собствениците на всеки от имотите.

Съдебният спор се свежда до размера на определеното обезщетение за отчуждаване. Съдът намира, че начинът на определянето му е посочен в мотивната част на процесната заповед, а именно: оценителски доклад за определяне на равностойно парично обезщетение. Същият посочва начина на изчисление на справедливото обезщетение за отчуждаване. Спорният по делото въпрос е дали, прилагайки този начин, размерът на определеното обезщетение за отчуждавания имот е определен правилно.

Законодателно въведените в чл. 32, ал. 2 от ЗДС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗДС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съобразно съдържащата се в § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС легална дефиниция "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 – обезпечаваща 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. Като „имоти намиращи се в близост до отчуждавания", съгласно § 1а, т. 4 от ДР на ЗДС, са квалифицирани имотите, които са разположени: в един и същ район, в големите градове с районно деление; в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания; в едно и също землище в земеделските територии и горските територии.

Имотът, подлежащ на отчуждаване, е незастроен, доколкото наличната сграда в имот 357 не попада в частта от него, която подлежи на отчуждаване с процесното решение. Освен това предназначението на имота, който се отчуждава, преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, е било за озеленяване без показатели за застрояване. Т.е. имотът – предмет на отчуждаване, винаги е попадал в терен за обществено мероприятие. Начинът на трайно ползване на имота е за жилищни нужди, поради което правилно вещото лице е приело, че пазарната цена на имота следва да се определени като за имот без предвидено застрояване съобразно установения траен начин на фактическо ползване на имота. Релевантният период е 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, т.е. от 28.09.2019г. до 28.09.2020г. Видно от експертната оценка, изготвена в административното производство, са открити два пазарни аналога с имоти от същия район. Неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че неправилно са използвани аналози със сделки с имоти с различни характеристики от процесния – например такива за жилищни нужди и за друг вид застрояване, защото същите попадат в урбанизирана територия, не са застроени, и са предназначени за жилищно застрояване, каквото е фактическото ползване на процесния имот. Освен тях вещото лице е намерило още два аналога, които отговарят на същите критерии. Въз основа на тях е изготвило оценка в два варианта като в първия е използвало всички аналози за застрояване, вкл. и за друг вид застрояване, което също допуска жилищно, а във втория - тези от тях, които са само за жилищно застрояване. Съдът намира, че следва да се кредитира първият вариант на заключението, доколкото в зона С. е допустимо и жилищно застрояване без значение на вида застрояване – ниско, средно или високо. Освен това при този вариант са използвани пазарни аналози от експертната оценка в административното производство, чрез които размерът на обезщетението се увеличава и е по-голям от този във вариант 2. Съдът не следва да влошава положението на жалбоподателя като приложи рестриктивен критерий и изключи от оценката тези аналози. Поради това размерът на определеното обезщетение следва да се определи на 128.53 лева за кв.м. или 14 652,14лв. за отчуждавания имот от 114 кв.м.

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 оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерския съвет, в частта му относно определяне на дължимото парично обезщетение за собствения на жалбоподателя имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м., находящ се в район „В.“, ул. „370-та“ № 2, попадащ в урбанизирана територия с предназначение – за ниско застрояване чрез увеличаване на неговия

размер.

С оглед изхода на делото на жалбоподателя се държат направените разноски в съдебното производство в размер на 10 лева държавна такса, 630 лева - депозит за изготвяне на допуснатата по делото съдебно-оценителна експертиза и адвокатско възнаграждение от 2500лв., платено по банков път съгласно преводно нареждане на л. 361. Основателно се явява възражението за неговата прекомерност с оглед фактическата и правна сложност на делото и размера на дължимото обезщетение, като възнаграждението следва да бъде намалено до размера, предвиден в чл. 7, ал.2, т.2 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, от 530лв.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 38, ал.8 от ЗДС, Административен съд София-град, Второ отделение, 41-ви състав

### **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** по жалбата на С. Д. Д. решение № 225 от 14.04.2022г. на Министерския съвет, с което се отчуждава собствения му имот с идентификатор 68134.2822.3024 с площ от 114 кв.м. **в частта**, с която е определен размера на дължимото обезщетение за отчуждаване като **УВЕЛИЧАВА** същия от 10361лв. на 14652,14лв.

**ОСЪЖДА** Министерския съвет на РБългария да заплати на С. Д. Д. разноски по делото в размер на 1170 лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: