

# РЕШЕНИЕ

№ 2271

Стара Загора, 04.06.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**Административният съд - Стара Загора - I състав**, в съдебно заседание на двадесет и осми май две хиляди двадесет и пета година в състав:

**СЪДИЯ: ЯНИЦА СЪБЕВА-ЧЕНАЛОВА**

При секретар СВЕТЛА ИВАНОВА като разгледа докладваното от съдия ЯНИЦА СЪБЕВА-ЧЕНАЛОВА административно дело № 20257240700339 / 2025 г., за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 38, ал.2 от Закона за държавната собственост вр. с чл. 63б от Закона за енергетиката, образувано по жалбата на Р. Ж. Т. против Заповед №ДС-ЗД-19/04.03.2025г., издадена от Областния управител на област Стара Загора в частта ѝ за паричното обезщетение, определено в размер на 12 714.00лв. за отчуждаването на ПИ с [идентификатор], представляващ нива в землището на [населено място], община Раднево, област Стара Загора с площ [рег. номер].м, четвърта категория.

Заповед №ДС-ЗД-19/04.03.2025г. е съобщена на жалбоподателя на 12.03.2025г. по пощата с обратна разписка, приложена на лист 92 по делото, с указание за правото да бъде обжалвана пред Административен съд - Стара Загора в 14-дневен срок от връчването. Жалбата е подадена на 25.03.2025г. в рамките на 14-дневния срок за оспорване на административния акт и от лице, което притежава право на собственост върху отчуждавания недвижим имот. Жалбата е допустима.

С жалбата се иска от съда да бъде изменена Заповед №ДС-ЗД-19/04.03.2025г. на Областния управител на област Стара Загора, като се завиши размера на дължимото парично обезщетение до реалната пазарна оценка на имота. Според жалбоподателя за период от 12 месеца, считано от датата на издаване на заповедта, пазарните цени са в размер от 2 200лв. до 2 900лв. на дка, включително и по сделките със страна земеделската кооперация, обработваща земите в землището на [населено място]. Оспорва обосноваването на заключението на вещото лице за пазарна цена от 2 078лв/дка и иска от съда да вземе предвид сделката, по която страна е земеделската кооперация и цената е значително по-висока от сделките със страна инвеститора, избрани от вещото лице.

Ответникът Областен управител на област Стара Загора иска от съда да бъде отхвърлена жалбата. Поддържа тезата, че едногодишният период по §1а, т.2 от ДР на ЗДС е с начален момент датата на възлагане на оценката, поради което иска от съда да прецени законосъобразността на заповедта в оспорената ѝ част спрямо оценителния доклад, изготвен в хода на административното производство.

Инвеститорът „МИНИ М. ИЗТОК“ ЕАД поддържа становището на ответника и иска от съда да бъде отхвърлена жалбата.

Заинтересованите страни Р. Ж. и Ж. П., като съсобственици на [ПИ] - нива, в землището на [населено място], община Раднево, поддържат становището на жалбоподателя.

Заинтересованата страна Р. Г. Ж. - съсобственик на [ПИ], представляван от редовно упълномощен адвокат, иска от съда да бъде изменен размерът на паричното обезщетение, съобразно заключението на вещото лице, което не оспорва. С. Р. Ж. не е подал жалба срещу Заповед № ДС-ЗД-19/04.03.2025г. на Областния управител на област Стара Загора, поради което участва в производството по делото само за да намери приложение спрямо него нормата на чл.177, ал.1, изр. първо вр. с ал.3 от АПК, без процесуалното правоотношение да е възникнало въз основа на упражнено право да се иска от съда постановяване на съдебен акт с определено съдържание. Ето защо, изявлението по същество следва да се приеме като съгласие с определената в хода на съдебното производство пазарна оценка. По същата причина на тази заинтересована страна не се следват разноски, нито тя дължи разноски. Разноските са тежест на главните страни по делото.

Административен съд - Стара Загора, като взе предвид доводите на страните, съобразно доказателствата и закона, намира за установено следното:

Инвеститорът „МИНИ М. ИЗТОК“ ЕАД е енергийно предприятие по смисъла на чл.63б от Закона за енергетиката, но и концесионер по силата на Закона за подземните богатства, което добива енергийни ресурси. Недвижимият имот е включен в концесионната площ, определена със Специализиран подробен устройствен план за развитие на рудник МИНИ М. ИЗТОК ЕАД, Обединено северно насипище - Рудник „Трояново-1“ и Рудник „Трояново-север“, който е влязъл в сила на 03.03.2021г. Одобрен е със Заповед № РД-02-15-17/04.02.2021г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, обнародван в ДВ бр. 13/16.02.2021г.

На 09.06.2023г. концесионерът е отправил до Р. Ж. Т. предложение по чл.63б, ал.2, т.1, буква „б“ от Закона за енергетиката за закупуване на недвижимия имот срещу цена в размер на 14 194.00лв. До споразумение и сключване на договор за покупко-продажба не се е стигнало, поради липсата на изрично изявление на собствениците в рамките на едномесечен срок от отправяне на предложенията към тях. По тази причина концесионерът на 27.05.2024г. е подал до Министъра на енергетиката искане за провеждане на производство по принудително отчуждаване, към което е приложил и Доклад за определяне на равностойното парично обезщетение с дата на оценката 08.05.2024г. Срокът на валидност на оценката е три месеца, считано от момента на изготвянето, съгласно правилото на чл.34а, ал.4, т.3 от Закона за държавната собственост или до 08.08.2024г. Срокът на валидност на оценката по чл.34а, ал.4, т.3 от Закона за държавната собственост сочи на неоснователност на възражението на ответника, че пазарната цена е тази, която е определена по възложената на 13.03.2024г. оценка и приложена към искането на инвеститора. Това възражение е отречено от изискването за срок на валидност на експертното заключение и цели да осигури равностойност на паричното обезщетение към момента на принудителното изгубване на правото на собственост. Съдържанието на заповедта за отчуждаване е определено в чл.34в, ал.1 от Закона за държавната собственост, което заедно с нейните вещно правни последици сочи на извод, че тя е конститутивен административен акт. Има всички белези на акта по чл.21, ал.1 от АПК и административният орган е този, който определя имота и равностойното парично обезщетение, като е обвързан от датата на валидност на оценката.

В настоящия случай към 04.03.2025г. срокът на валидност на оценката е изтекъл още на 08.08.2024г., което е изисквало от Областния управител да възложи нова оценка за сметка на инвеститора. По тази причина и настоящият състав на АС Стара Загора следва да провери законосъобразното определяне на размера на паричното обезщетение спрямо датата на издаване на административния акт. Предвид гореказаното съдът възлага на вещото лице да извърши проверка на сделките по §1а, т.2 от ДР на ЗДС за период от 12 месеца, считано от момента, в който е издадена оспорената заповед, защото към тази дата се проверява нейната законосъобразност, но и защото в неговите правомощия е да измени заповедта за отчуждаване в частта ѝ за определяне размера на обезщетението. Вещото лице е основало заключението си за осреднена пазарна цена [рег. номер]/дка или 14957.44лв. за отчуждавания имот на правилата на §1а т.2 от ДР на ЗДС, защото е взело

предвид всички вписани сделки за периода от 04.03.2025г. до 04.03.2024г. с предмет имоти, които имат признаците на пазарни аналози - ниви, находящи се в същото землище, със същия начин на трайно ползване и предназначение, без тези за идеални части от имоти, едната страна по тях да е търговец. Установило е, че сделки с пазарни аналози са сключени в периода от 22.05.2024г. до 04.11.2024г. и са четири на брой, но по някои от тях са продавани повече от един имот. Три от тях са сключени в процедурата по чл.63а от Закона за енергетиката, поради което жалбоподателят възразява против тяхното правно значение. Счита, че цените по тези сделки не са определени по свободната и съвпадаща воля на продавача и купувача, което е неоснователно. Напротив, ЗЕ изисква първо да се постигне договореност по правилата на пазара между собственика и инвеститора, а несъгласието на първия е условие, без което не може да се проведе производството по принудително отчуждаване. Сделката, която е сключена със ЗКПУ „ТРАКИЯ“ и на цена от 32 652лв. има за предмет три ниви, поради което и цената им е общо определена. Тази сделка е на средна цена от 2 500лв./дка или приложена спрямо отчуждавания имот се получава цена от 17 995лв., но не може да се приеме, че това е справедливата пазарна цена, защото изискването на закона е за поне две сделки - арг. от §1а, т.2 от ДР на ЗДС. Иначе не може да се изпълни условието обезщетението да е равно на средната пазарна цена.

Мотивиран от изложеното и на основание чл. 172, ал.2 от АПК, Административен съд - Стара Загора

### **РЕШИ:**

ИЗМЕНЯ Заповед № ДС-ЗД-19/04.03.2025г., издадена от Областния управител на област Стара Загора като УВЕЛИЧАВА от 12 714лв. на 14 957.44лв. /четирнадесет хиляди деветстотин петдесет и седем лева и четиридесет и четири стотинки/ размера на паричното обезщетение, което да се изплати на наследниците на Р. Ж. Т. за принудителното отчуждаване на ПИ с [идентификатор] по КК за землището на [населено място], община Раднево, област Стара Загора.

Решението не подлежи на обжалване.

**СЪДИЯ:**