

# РЕШЕНИЕ

№ 18379

гр. София, 29.05.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в**  
публично заседание на 29.04.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Бойкинова**

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разглежда дело номер **2322** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на „Домус Мекс България“ ЕООД, чрез адв. К. М., срещу заповед за отчуждаване № СОА25-ГД40-24/27.01.2025 г., издадена от кмета на Столична община, в частта с която за отчуждения от дружеството поземлен имот ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.943 (незастроен), с площ от 488 кв. м. по КККР, е определено парично обезщетение в размер на 59 257.84 лева.

В жалбата се твърди, че заповедта е неправилна и незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и административнопроизводствените правила. Искане за определяне на равностойно парично обезщетение в съответствие с пазарните цени на имоти със сходни характеристики. В тази връзка жалбоподателят твърди, че определеното обезщетение от 59 257.84 лева е крайно занижено и не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики. Посочва, че по този начин се възпрепятства възможността му да придобие аналогичен имот на пазара, тъй като обезщетението не е равностойно. Жалбоподателят изтъква, че при определяне на обезщетението не са взети предвид извършените подобрения в отчуждавания имот. Искане за отмяна/изменение на заповедта относно определеното парично обезщетение, като бъде определен нов по-висок размер на същото.

В съдебно заседание – жалбоподателят „Домус Мекс България“ ЕООД, представляван от адв. М., поддържа доводите в жалбата и моли заповедта да бъде изменена, като размерът на обезщетението да бъде съобразен с вариант 2 от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза в размер на 173, 82 лева на 1 кв.м. Претендира разности съгласно представен списък.

Ответникът – Кметът на Столична община, представляван от юрк. И., моли обжалваната заповед да бъде потвърдена като законосъобразна. В алтернативност, ако се приеме, че е налице основание за изменение на определеното обезщетение, моли същото да бъде определено съгласно експертизата във вариант 1, в който вещото лице е изчислило стойността на имота на 127,87 лева на кв.м. Отделно на това ответникът прави възражение относно една от сделките, използвани от вещото лице за аналози, предмет на нотариален акт № 149 от 17.05.2024 г., като посочва, че същата не следва да бъде включена в изчисленията. По отношение на искането на процесуалния представител на дружеството за изключване като пазарни аналози на сделки за имоти за озеленяване и без отреждане, попадащи в зона ТЗВ счита, че същото е неоснователно и следва да бъде оставено без уважение, предвид факта, че имотите са без предвидено застрояване и като такива отговарят на изискванията на Закона за общинската собственост (ЗОбС), както и че повечето от тези имоти попадат терени с отреждане за озеленяване и техническа инфраструктура. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за претендираното адвокатско възнаграждение от насрещната страна.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4356.943 по КККР с площ от 488 кв.м., незастроен, съгласно скица проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.674 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-1406.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, подлежащ за отчуждаване за реализация на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ до Околовръстен път под [улица]с две метростанции, район „Л.“, Столична община.

За процедурата по принудителното отчуждаване собствениците са уведомени с обявление по чл. 25, ал. 1 ЗОбС, публикувано във вестници „Труд“ и „24 часа“, както и на информационното табло на Столична община в [населено място], [улица] – партер.

Във връзка с провеждането на отчуждително производство по реда и условията на глава III ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в улична регулация, съгласно влязло в сила ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във вр. чл. 189 ЗУТ за отклонение на метростанция „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околовръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, с писмо № СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г. на Столична община е възложено изготвяне на експертна оценка за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОбС.

Поради това е изготвен доклад за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОбС, видно от който имотът, предмет на отчуждаване, е разположен в район „Л.“, [улица], незастроен и се използва за паркиране на автомобили и зелена площ. В доклада е описано, че е използван метод на пазарните сравнения за определяне на равностойно парично обезщетение от оценител, който при определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение е изследвал предназначението на имота, което е имал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОбС. Проследил е всички предходните регулационни планове, използвал е предоставена от Агенцията по вписванията информация за сделки, намиращи се на територията на землищата на „Л.“, „О. К.“, „Н.“, „М. долина“, „М.“, „Д.“, попадащи в четвърта ценова зона за периода 09.10.2023 г. – 09.10.2024 г. Проучените сделки попадат в устройствени зони от категория: Терени за бази на градско стопанство и техническа инфраструктура – терени за транспортна инфраструктура (Тти), без параметри на застрояване,

устройствена зона и терени за озеленяване – зона за градски паркове и дерета, открити канали и сервитути (Тзв), без параметри на застрояване. След извършения анализ и изчисления, оценителят е определил, че равностойното парично обезщетение, дължимо на собствениците на имота следва да е в размер на 121, 43 лв. на кв.м. или общо 59 257, 84 лв.

В съответствие с констатациите в доклада, е издадена заповед № СОА25-ГД40-24/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 ЗОБС е отчужден поземлен имот с идентификатор 698134.4356.943, с площ от 488 кв.м., във връзка с реализацията на улична регулация и на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, съгласно влязъл в сила ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 ЗУТ, одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, като на собственика на отчуждения имот е определено парично обезщетение в размер на 59 257, 84 лева. С цел изясняване на делото от фактическа страна е назначена и изслушана съдебно – оценителна експертиза (СТОЕ). В заключението вещото лице е посочило, че ПИ с идентификатор 68134.4356.943 попада в терен, отреден за улична регулация между о.т.314 и о.т.317 и о.т.225 и о.т.226 [улица], както и че към датата на огледа - месец април 2025 г. имотът е част от паркинг и озеленена площ. Вещото лице посочва, че съгласно всички предходни ПУП от 1971 г. до настоящия момент ПИ с идентификатор 68134.4356.943 попада в терен с отреждане за улична регулация – без допустимо застрояване. Доколкото имотът попада в IV-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. При определяне на пазарното обезщетение вещото лице е анализирано описаните от административния орган 3 броя нотариални актове: 1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания, [населено място], с акт 149, том 99 на 06.06.2024 г., с предмет на договора ПИ 68134.4360.207, находящ се в [жк], който попада в улична регулация, в устройствена зона Тти и е без допустимо застрояване; 2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 68134.4333.9620, вписан в Служба по вписвания [населено място], акт 9, том 88 на 22.05.2024 г., находящ се в ж.к. „О. К.. 3. Нотариален акт за замяна на недвижим имот, вписан в Служба по вписвания [населено място], с акт № 18, том 137 на 29.07.2024 г., с предмет на замяна 11 броя поземлени имота с посочени отделни цени. Допълнително вещото лице е включило като пазарни аналози още 2 сделки, а именно: 1. Нотариален акт № 110, том 174 от 26.09.2024 г. на Служба по вписвания [населено място], с който е вписан договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 г., сключен между Столична община и РАД „Строй Надежда“ ЕООД, като предмет на сделката са два поземлени имота в[жк], с посочена обща цена, които по ПУП попадат в улична регулация и 2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан на 17.05.2024 г. в Служба по вписванията [населено място], като предмет на продажба е ПИ 68134.4345.697 в [жк], който по ПУП попада в улична регулация и в УПИ XIX за инженерно – техническа инфраструктура в кв. 64б, без допустимо застрояване.

Вещото лице в експертизата е посочило 2 варианта на изчисления за определяне на паричното обезщетение.

Във вариант 1 от експертизата средната цена за 1 кв.м. е 136, 23 лева, или общо за отчуждения имот е в размер на 66 482, 33 лева, при който вариант са взети предвид всички пазарните аналози, които са представени от оценителя в административното производство и другите два, които вещото лице е посочило. Във вариант 1 е включена сделка, посочена от оценителя - нотариален акт от 22.05.2024 г. за покупко – продажба на недвижим имот - ПИ с идентификатор 68134.4333.9620, за който според вещото лице е предвидено 5 етажно застрояване.

Във вариант 2 от заключението е изключена горепосочената сделка, като съображенията на

вещото лице са, че за имота по действащия подробен устройствен план (ПУП) има предвидено застрояване. В този вариант средната цена за кв.м. е 139, 73 лева, което изчислено за целия имот е в размер на 68 189, 74 лева.

При огледа на имота вещото лице е установило, че в имота има подобрения – асфалтова настилка – 154 кв.м., настилка с паркинг елементи паве 22/11/8см.- 62кв.м., бордюри – 15 л.м. + 30,75 л.м., озеленяване 25 кв.м., които вещото лице е оценило общо в размер на 15 410, 29 лева

При така установената фактическа обстановка, Административен съд - София град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Не се спори между страните, че заповедта е издадена от компетентен орган съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОБС, в предвидената от закона форма и изискуемите реквизити.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателя. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението.

С разпоредбата на чл. 21, ал. 1 ЗОБС е предвидено имоти - собственост на физически или на юридически лица могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

Съгласно чл. 22 ал. 5 ЗОБС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОБС и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т. 2 ДР на ЗОБС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”, като осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, 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.

Видно от приетите по делото доказателства ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.943, с площ от 488 кв.м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.947 по КККР, преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОБС, е с предназначение за улична регулация, като такова е отреждането му и по предходните стари регулационни планове, тоест без допустимо застрояване. Използва се за паркиране на автомобили и зелена площ. Имотът попада в IV-та ценова зона, съгласно решение № 2, по протокол № 44/1998 г. на Столичен общински съвет. Анализираните сделки, които вещото лице е използвало за да даде заключение относно равностойното парично обезщетение са за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с

отчуждавания имот, а именно IV-та ценова зона по ЗМДТ, сделките са вписани в периода 09.10.2023 г. – 09.10.2024 г., поне една от страните е юридическо лице – търговец и сравнимите аналози са без застрояване.

Съдът счита, че размерът на дължимото обезщетение за процесния имот следва да бъде определен съгласно вариант № 2 от заключението на вещото лице, при който сделката, предмет на нотариален акт от 22.05.2024 г, за покупко – продажба на недвижим имот - ПИ с идентификатор 68134.4333.9620, за който е предвидено 5 етажно застрояване, следва да бъде изключена като пазарен аналог, тъй като както по-горе се посочи имотът, предмет на отчуждаване, е с отреждане за улична регулация, тоест без допустимо застрояване.

Относно подобренията съдът съобразява разпоредбите на чл. 22, ал. 13 и 14 ЗОБС, според които след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 ЗУТ, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота.

Подобренията съставляват изменения в имота, с извършването на които се повишава цената му, доколкото те са материални въздействия върху имота от страна на собственика му чрез влягане на негови или набавени материали, които обективно увеличават стойността на имота. Равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или с оглед характера им не се изисква разрешение за строеж.

В случая направените подобрения са асфалтова настилка – 154 кв.м., настилка с паркинг елементи паве 22/11/8см.-62кв.м., бордюри – 15 л.м. + 30,75 л.м., озеленяване 25 кв.м. Положените настилки и бордюри представляват строеж по смисъла на §5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква разрешение за строеж съгласно чл. 148, ал. 1 ЗУТ, каквото в случая не е представено по делото. Относно озеленяването и тревните площи в имота следва да се изплати обезщетение, съобразно изчисленията на вещото лице в СТОЕ, тъй като в следствие на така извършените оценки в пари разходи, направени от дружеството собственик на имота, неговото имущество е намаляло, а състоянието на имота се е подобрило, съответно стойността му се е увеличила. Стойността на подобренията относно насажденията, а именно иглолистни храсти – туй, хвойна и жив плет определени от вещото лице в размер на 1205 лева, следва да се включат в обезщетението за отчуждаването на процесния имот.

По изложените съображения съдът намира, че обжалваната заповед в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване следва да бъде изменена като се увеличи определеното парично обезщетение от 59 257.84 лева на общо 69 394, 74 лева.

При този изход на спора, искането на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателно. Същите са своевременно поискани, като по делото са представени доказателства за реалното им заплащане. Претендираната сума е в размер на 3850 лева, от които 3000 лева адвокатско възнаграждение, 800 лева депозит за вещо лице и 50 лева държавна такса. Относно възражението за прекомерност направено от ответника, съдът намира същото за основателно, предвид действителната правна и фактическа сложност на делото, поради което размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде намален до 1200 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК във връзка с чл. 27 ЗОБС, Административен съд София град, II отделение, 50-ти състав

**Р Е Ш И :**

ИЗМЕНЯ по жалбата на „Домус Мекс България“ ЕООД заповед № СОА25-ГД40-24/27.01.2025 г кмета на Столична община, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.943 (незастроен), с площ от 488 кв. м. по КККР, е определено парично обезщетение в размер на 59 257.84 лева, като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение от 59 257.84 лева на 69 394, 74 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Домус Мекс България“ ЕООД сумата от 2050 лева разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: