

РЕШЕНИЕ

№ 22250

гр. София, 03.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в
публично заседание на 27.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **3189** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145–178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалби с вх. № СОА26-ПИИ01- 3/6/09.03.2026 г. от К. Н. И., вх. № СОА26-ПИИ01-3/7/09.03.2026 г. от Г. Д. И. и И. С. И., чрез адв. Н. В., вх. № СОА26-ПИИ01-3/9/10.03.2026 г. от В. С. И. - З., чрез адв. Н. В., вх. № СОА26-ПИО1-3/10/10.03.2026 г. от Н. Д. М. и Я. Й. Я., чрез адв. Н. В. и вх. № СОА26-ГР94- 775/09.03.2026 г. от И. К. А. Н., чрез адв. И. С..
Жалбите са срещу Заповед № СОА26-РД40-9/29.01.2026 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3729(незастроен), с площ от 1027 кв. м и ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3730 (незастроен), с площ от 675 кв. м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.904.1734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК. във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121. м. „К. вада“4 и м. „Ю. парк“4 4-та част“4, район „Л.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС. Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.
Жалбоподателите посочват, че определеното обезщетение за имота е крайно несправедливо и не съответства на пазарната стойност.Твърди се също така липсата на обоснована отчуждителна нужда.
В проведеното открито съдебно заседание жалбоподателите В. С. И. - З., с ЕГН: [ЕГН], Г. Д. И., с ЕГН: [ЕГН],И. С. И., с ЕГН: [ЕГН], К. Н. И., с ЕГН: [ЕГН],Н. Д. М., с ЕГН: [ЕГН],Я. Й. Я., с ЕГН:

[ЕГН], се представляват от адв. Н. И. В., от САК и поддържат своята жалба. Жалбоподателката И. К. Арнаудска Н. се представлява от адв. И. С. и също поддържа жалбата срещу определената цена като обезщетение на отчуждаваните недвижими имоти. В хода на устните състезания, молят да се отмени Заповед № СОА26-РД40-9/29.01.2026 г., издадена от кмета на Столична община, в частта относно определения размер на обезщетение и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Също така се pleading за изменение на оспорената заповед в частта относно определения в нея дялове на жалбоподателите и същите да се съобразят с приложените доказателства за собствеността на всеки от жалбоподателите в двата имота. Посочва, че съдът следва да кредитира заключението на вещото лице по изслушаната съдебно оценителна експертиза. Акцентира на приложение на разпоредбата на чл.22, ал.5 от ЗОС и на определянето на справедлива стойност на паричното обезщетение. Претендира възстановяване на направените разноски. Представят списък на разноските.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юр.л. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС, излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателите. В писмени бележки излага подробни мотиви в подкрепа на тезата си, че не следва да се кредитира заключението на вещото лице по приетата съдебно оценителна експертиза. Счита, че изготвената експертиза не отговаря на посочените в ЗОС разпоредби и е тенденциозна с цел завишаване на размера на паричната обезщетение. Излага мнение, че вещото лице не е проследило статута на отчуждавания имот, не е съобщило взетите пазарни аналози с изискванията на разпоредбите на ЗОС. Оспорва един от взетите от вещото лице аналози. В подробни писмени бележки оспорва промяна на квотите на жалбоподателите и заинтересованите страни, твърди че оспорването е неотнормено по отношение на заинтересованите страни.

Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на претендираното от процесуалния представител на жалбоподателите адвокатско възнаграждение.. Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релеванните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА.

Жалбоподателите се легитимират като собственици на предвидените за отчуждаване имоти, а именно поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3729 (незастроен), с площ от 1027 кв. м. и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3730 (незастроен), с площ от 675 кв. м., представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.904.1734 по КKKP на район „Л.“, съгласно действащия подробен устройствен план във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121, м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4- та част“, район „Л.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.

От материалите по делото се установява, че производството по отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3729 (незастроен), с площ от 1027 кв. м и ПИ с проектен

идентификатор 68134.904.3730 (незастроен), с площ от 675 кв. м. представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.904.1734 по КKKP е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на ПУП с влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Инвеститор на обекта е Столична община. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо № СОА25-ГР94-7657/17.10.2025 г., кмета на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот.

Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС. във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

- В резултат оценителят предлага равностойно парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3729 (незастроен), с площ от 1027 кв. м и ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3730 (незастроен), с площ от 675 кв. м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.904.1734 по КKKP, във връзка с реализацията на обект „УПИ I - За детска градина, кв. 121, м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част“, район „Л.“ да е 265 460,94 лв./135 728,026.

В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС Обявление изх. № СОА25-ВК08Л9632/09.12.2025 г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник.

Въз. основа на влязъл в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е издадена Заповед № СОА26-РД40-9/29.01.2026 г. на кмета на Столична община. В нея са определени квотите на всеки от собствениците на имотите и полагащото му се обезщетение съгласно дадената от вещото лице в хода на административното производство оценка.

В хода на съдебното производство е приета комплексна съдебно - техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице А. А..

Видно от заключението на вещото лице ПИ с проектен идентификатор 68134,904.3729 с площ от 1027 кв.м. и ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3730 с площ от 675 кв.м. са идентични с част от ПИ с планоснимачен № 1734 е площ от 2337кв.м. от кадастралния план на С., к.л. № 619 и 643 поддържан до одобряването на КKKP.

Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3729 с площ от 1027 кв.м. представлява реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.904.1734 по КKKP. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3730 с площ от 675 кв.м. представлява реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.904.1734 по КKKP. Видно от графиката на гореописаните действащи подробни устройствени планове , ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3730 с площ от 675 кв.м попада в част от УПИ I- за Детска градина, кв.121 от действащия план на м."К. вада" " и м."Ю. парк" 4-та част, а ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3729 с площ от 1027 кв.м. попада в част от уличната регулация между квартали 124 и 121; 121 и 122 ; 124 и 122 (в част от [улица].т. 697-о.т. 696-о.т. 699 и в част от [улица].т. 696-о.т. 695) и частично в [улица]-о.т. 707.

Съгласно действащият ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение №960/16,12.2009г, от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.904.1734 . попада в устройствена зона „Жм“ (Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване).Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД18-739/21,11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК .

Равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на ПИ с проектен идентификатор 6134.904.3729 с площ от 1027 кв.м (незастроен) по КККР на район „Л.“, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, съгласно действащия подробен устройствен план във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121, м. „К. вада" и м. „Ю. парк" 4-та част", район „Л.“, е в размер на 991 897,14лева или 507 148,95 евро .

Обезщетението , разпределено съгласно квотите на съсобственост е както следва:

собственици ид. части обезщетение обезщетение

1. И. К. Арnaudска - Н. 1/6 165 316,19 лв. 84 524,83 €
2. Ц. А. И. 1/18 55 105,40 лв. 28 174,94 €
3. Д. Н. С. 1/18 55 105,40 лв. 28 174,94 €
4. К. Н. И. 1/18 55 105,40 лв. 28 174,94 €
5. Н. Д. М. 1/9 110 210,79 лв. 56 349,88 €
6. Г. Д. И. 1/9 ПО 210,79 лв. 56 349,88 €
7. Я. Й. Я. 1/9 110 210,79 лв. 56 349,88 €
8. И. С. И. 1/6 165 316,19 лв. 84 524,83 €
9. В. С. И. 1/6 165 316,19 лв. 84 524,83 €
- 100% 991 897,14 лв. 507 148,95 €

Равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на ПИ с проектен идентификатор 6134.904.3730 с площ от 675 кв.м (незастроен) по КККР на район „Л.“, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост съгласно действащия подробен устройствен план във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121, м. „К. вада" и м. „Ю. парк" 4-та част", район „Л.“, е в размер на 651 928,50лева илн 333 325,75 евро .

Обезщетението , разпределено съгласно квотите на съсобственост е както следва:

собственици ид. части обезщетение обезщетение

1. И. К. Арnaudска - Н. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
2. Ц. А. И. 1/18 36 218,25 лв. 18518,106
3. Д. Н. С. 1/18 36 218,25 лв. 18518,106
4. К. Н. И. 1/18 36 218,25 лв. 18518,106
5. Н. Д. М. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
6. Г. Д. И. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
7. Я. Й. Я. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
8. И. С. И. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
9. В. С. И. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
- 100% 651 928,50 лв. 333 325,74 €

В оценяваните имоти няма подобрения.

В заключението си вещото лице е предоставило вариант при промяна квотите на съсобственост в процесната заповед. Извода за квотите на съсобствениците е съобразен с твърденията в жалбата и на база приложените удостоверения за наследници.

За ПИ с проектен идентификатор 6134.904.3729 с площ от 1027 кв.м

собственици ид. части обезщетение обезщетение

1. И. К. Арnaudска - Н. 1/6 165 316,19лв. 84 524,83 €
2. Ц. А. И. 1/27 36 736,93 лв. 18 783,29 €
3. Д. Н. С. 7/108 64 289,63 лв. 32 870,77 €
4. К. Н. И. 7/108 64 289,63 лв. 32 870,77 €

5. Н. Д. М. 1/9 110 210,79 лв. 56 349,88 €
6. Г. Д. И. 1/9 110 210,79 лв. 56 349,88 €
7. Я. Й. Я. 1/9 110 210,79 лв. 56 349,88 €
8. И. С. И. 1/6 165 316,19 лв. 84 524,83 €
9. В. С. И. 1/6 165 316,19 лв. 84 524,83 €
- 100% 991 897,13 лв. 507 148,96 €

ПИ с проектен идентификатор 6134,904.3730 с площ от 675 кв,м
собственици ид. части обезщетение обезщетение

1. И. К. Арнаудска - Н. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
2. Ц. А. И. 1/27 24 145,50 лв. 12 345,40 €
3. Д. Н. С. 7/108 42 254,63 лв. 21 604,45 €
4. К. Н. И. 7/108 42 254,63 лв. 21 604,45 €
5. Н. Д. М. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
6. Г. Д. И. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
7. Я. Й. Я. 1/9 72 436,50 лв. 37 036,19 €
8. И. С. И. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
9. В. С. И. 1/6 108 654,75 лв. 55 554,29 €
- 100% 65 928,51 лв. 333 325,74

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В тази връзка възражението от ю.к. Л. за това, че оспорената заповед по отношение на заинтересованите страни е влязла в сила е неоснователно. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществениите, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я

организиран. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Доказана е отчуждителната нужда. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно 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 подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл. 22, ал. 6 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това са 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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. В § 1, т. 3, б. "а" се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки , като поне една от страните по тях

да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В нея е посочена, че е валидна до шест месеца от изготвянето ѝ т.е. до 14.05.2026г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита, че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона. Вещото лице е взело реални пазарни аналози и е обосновала изводите си. Не се споделя възражението на ю.к. Л., че вещото лице А. А. не е проследило предхождащия статут на имота, използвало е несъотнесими сделки и не е взело всички възможни пазарни аналози. В отговорите на поставените въпроси, в.л. А. подробно обяснява какви пазарни аналози е използвала и описва начина по който е достигнала до заключението си за пазарната цена на процесния имот.

Разликата между двете оценки се дължи на разликата на взетите пазарни аналози от двете вещи лица. Съдът приема, че оценката на в.л. А. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от ЗОС.

В изготвеното заключение в административното производство не е взето предвид, че за един от ползваните имоти за пазарни аналози в административното производство / н.а. 146 т.194, дело № 64441 от 24.10.2024г. / л.86 от делото/ не са налице условията за ползването му като пазарен аналог поради наличието на тежести /сервитути/ които значително намаляват цената му. Това е довело до определяне на цена която не изпълнява изискванията за справедливо обезщетение. Съдът счита, че оценката в административното производство е в противоречие на разпоредбата на 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 подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.“ Съдът по направеното възражение от ю.к. Л. намира следното : в използвания от Столична община пазарен аналог е налице неограничена във времето тежест върху поземления имот, а именно: право на преминаване и право на прокарване на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. В тази насока вещото лице подробно се е аргументирало на стр. 6 от експертизата, като правилно обръща внимание, че съществуващите сервитути значително намаляват ликвидността и цената на поземления имот и поради това цената по тази сделка не може да се ползва.

Що се отнася до използваната от вещото лице сделка, юрисконсултът на Столична община представи в съдебна зала Нотариален акт за учредяване на вещно право на ползване върху идеална част от недвижим имот (вписан в Служба по вписванията с акт № 6, том CLXV, дело № 51641/2016 г.). От него е видно, че правото на ползване е учредено за срок от 10 години, т.е. то ще съществува само още около година след датата на използвания пазарен аналог. В тази връзка вещото лице правилно приема, че този аналог е приложим, доколкото краткият срок, в който ползването все още е налице, не може да повлияе върху цената. А дори и да влияе, това би довело до нейното занижаване, а не до увеличение.

Поради изложеното възражението на Столична община се оставя без уважение.

Съдът кредитира изцяло заключението на в.л А., като обосновано и компетентно. По делото липсват данни, от които да се направи дори и хипотетичен извод, за заинтересваност на вещото лице от изхода на настоящото производство. Вещото лице е предупредено от съда за наказателната отговорност, която носи по смисъла на чл.291 от НК. Регистрирания в списъка на вещите лица експерт е специалист, в областта на науката и техниката – оценител, въз основа на което упражнява професията вещо лице - експерт, висококвалифициран, известен в системата като обективен и безпристрастен професионалист. Видно от обстоятелствената част на коментираната експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на проверените нотариални актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси. На последно място обстоятелството, че заключението на експертизата не обслужва тезата на страна по делото, не я прави необоснована и неправилна. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото съдебно-оценителна експертиза, като обоснована, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си

убеждение и върху това заключение.

Очевидно разликата в стойността на обезщетението, определено с оспорената Заповед и наличните данни за сделки за покупко-продажба на недвижими имоти с подобни параметри като процесния имот, в Агенцията по вписванията са драстични, поради което настоящия съдебен състав приема, че административният орган е подходил избирателно и едностранчиво при провеждане на производството, с цел да обслужи своя интерес.

Анализът на приложените удостоверения за наследници и релевантните разпоредби на ЗН дават основание съдът да приеме, че в оспорената заповед Столична община не е изчислила правилно дела в собствеността на жалбоподателите К. Н. И. , Д. Н. С. и Ц. А. И.. Видно от представеното по делото удостоверение за наследници, вместо на 1/18 идеална част, той е собственик на 7/108 идеални части. Правото на собственост на жалбоподателя върху 7/108 идеални части от поземления имот произтича от следното:

Изначалният собственик на процесния недвижим имот - И. С. Арнаутски - е имал трима сина. След като почива през 1954 г., сина му К. И. Арнаутски получава 1/3 идеална част от наследството.

К. Арнаутски починал през 1973 г. и неговата 1/3 идеална част се наследява при равни квоти от наследниците му - съпругата му В. Т. Арнаутска, дъщеря му И. К. Арнаутска - Н. и сина му Н. К. Арнаутски (всеки от тях по 1/9 идеална част). За уточнение, К. Арнаутски е имал още един син (И. К. И.), но той почива на 01.02.1965 г., т.е. преди баща си, и не оставя нисходящи.

През 1984 г. починал Н. К. И. и неговият дял (1/9 идеална част), който е придобит по наследството от баща му през 1973 г., се наследява при равни квоти от съпругата му Ц. А. И., дъщеря му Д. Н. С. и сина му жалбоподателя К. Н. И. (всеки получава по 1/27 идеална част).

През 2003 г. починал В. Т. Арнаутска (майката на Н. К. И.). Тя се явява баба на Д. Н. С. и жалбоподателя К. Н. И.. Поради това те са нейни наследници по заместване на баща им, а тяхната майка Ц. А. И. не е наследник, тъй като няма кръвна връзка с В. Арнаутска (снаха).

Придобитото по наследство приживе от В. Арнаутска, като наследник на своя съпруг К. Арнаутски, остава в наследство при равни квоти между двете ѝ деца (съответно техните наследници), а именно: 1/2 от това, което е имала е оставено в наследство на дъщеря ѝ И. Н. (или 1/2 от 1/9 = 1/18 идеална част), а другата 1/2 идеална част от оставеното наследство се разделя по равно между децата на починалия ѝ син Н. И. (по 1/2 от 1/18 за всеки от тях или по 1/36 идеална част за Д. С. и 1/36 идеална част за жалбоподателя К. И.).

В обобщение: Ц. И. е собственик по наследство на 1/27 идеална част от поземления имот, докато двете ѝ деца - Д. С. и жалбоподателя К. И. - имат по наследство 7/108 идеални части (за всеки: $1/27 + 1/36 = 7/108$).

Абсолютно неприемливо е твърдението на процесуалния представител на ответника, че неприложимост на разпоредбата на чл.10 ал.1 от ЗН по отношение на Ц. А. И.. Тя като наследник на починалия си съпруг Н. К. И. и неговият дял (1/9 идеална част), който е придобит по наследството от баща му през 1973 г., получава равни квоти заедно с дъщеря си Д. Н. С. и сина си жалбоподателя К. Н. И. (всеки получава по 1/27 идеална част). Последните двама от своя страна получават от своята баба В. Арнаутска 1/2 идеална част от оставеното наследство и то се разделя по равно между децата на починалия ѝ син Н. И. (по 1/2 от 1/18 за всеки от тях или по 1/36 идеална част за Д. С. и 1/36 идеална част за жалбоподателя К. И.). При наследяване на това имущество Ц. И. не получава дял защото не е роднина на наследодателката.

Въз основа на изложеното съдът приема, че оспореният административен акт противоречи и на целта на закона. Чл. 6 от АПК гарантира спазването на принципа на съразмерност, според който административните органи упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо, а административният акт и неговото изпълнение не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъденото обезщетение за имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателите следва да се присъдят сторените разноски, поискани своевременно от процесуалния му представител, а на ответника и на заинтересованите страни, не се дължат разноски по арг. от чл. 143 ал. 4 АПК. С оглед направеното възражение за прекомерност от страна на ответника на договореното адвокатско възнаграждение за В. С. И. - 3. в размер на 4920 евро, за Г. Д. И. в размер на 4000 евро, за И. С. И. в размер на 4500 евро, за К. Н. И. в размер на 3850 евро за Н. Д. М. в размер на 4000 евро, за Я. Й. Я. в размер на 4000 евро, за И. К. Арнаудска – Н. в размер на 1800 евро съдът счита същото за основателно по следните съображения:

Настоящото дело не е такова с материален интерес, тъй като същият не може да се определи към момента на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноски на жалбоподателя. Като материален интерес не може да се разбира, обратно на доводите на жалбоподателя, и разликата между определения в заповедта и определения от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване в тази ѝ част. Подобно виждане би довело до липса на

предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито размерът на равностойно парично обезщетение се заявява с жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата. Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението-определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение-арг. от чл.29, ал.6 ЗОС. Съгласно посочената норма, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика.

Ето защо, размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен по реда на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа в размер на 600 евро за всеки жалбоподател, като съдът отчита и не особено голямата фактическа и правна сложност на делото, реално предоставената от пълномощниците адвокати защита и проведените по делото съдебни заседания. В полза на жалбоподателите следва да се присъдят и останалите направени по делото разноски – 5, 11 евро внесена държавна такса и 133,43 евро заплатени за съдебно-оценителна експертиза, или общо разноски в размер на 738,54 евро за всеки жалбоподател.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение , 76-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалби от К. Н. И., Г. Д. И. , И. С. И., В. С. И. - 3., Н. Д. М. и Я. Й. Я., чрез адв. Н. В. и жалба от И. К. А. Н., чрез адв. И. С. Заповед № СОА26-РД40-9/29.01.2026 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3729(незастроен), с площ от 1027 кв. м и ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3730 (незастроен), с площ от 675 кв. м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.904.1734 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК. във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121. м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част“ 4, район „Л.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС. Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост., като **ОПРЕДЕЛЯ** парично обезщетение **ОБЩО ЗА ДВАТА ИМОТА** както следва:

1. И. К. Арнаудска - Н. -1/6 ид. ч. 165 316,19 лева плюс 108 654,75 лева или общо за

двата имота 273 970,94 лева равностойно на **140 079,12 евро**.

2. Ц. А. И. — 1/27 ид. ч. 36 736,93 лева плюс 24 145,50 лева или общо за двата имота 60 882,43 лева равностойно на **31 128,69 евро**

3. Д. Н. С. - 7/108 ид. ч. 64 289,63 лева плюс 42 254,63 лева или общо за двата имота 106 544,26 лева равностойно на **54 475,22 евро**

4. К. Н. И. - 7/108 ид. ч. 64 289,63 лева плюс 42 254,63 лева или общо за двата имота 106 544,26 лева равностойно на **54 475,22 евро**

5. Н. Д. М. - 1/9 ид. ч. 110 210 ,79 лева плюс 72 436,50 лева или общо за двата имота 182 647,29 лева равностойно на **93 386,08 евро**

6. Г. Д. И. — 1/9 ид. ч. - 110 210 ,79 лева плюс 72 436,50 лева или общо за двата имота 182 647,29 лева равностойно на **93 386,08 евро**

7. Я. Й. Я. - 1/9 ид. ч. - 110 210 ,79 лева плюс 72 436,50 лева или общо за двата имота 182 647,29 лева равностойно на **93 386,08 евро**

8. И. С. И. - 1/6 ид. ч. - 165 316 ,19 лева плюс 108 654,75 лева или общо за двата имота 273 970,94 лева равностойно на **140 079,12 евро**

9. В. С. И. - 1/6 ид. ч. - 165 316 ,19 лева плюс 108 654,75 лева или общо за двата имота 273 970,94 лева равностойно на **140 079,12 евро**

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на В. С. И. - 3., [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Г. Д. И., ЕГН: [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на И. С. И., ЕГН: [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на К. Н. И., ЕГН: [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Н. Д. М., ЕГН: [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Я. Й. Я., ЕГН: [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на И. К. Арнаудска – Н., ЕГН [ЕГН] сумата от 738,54 евро представляващи разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване и протестиране, в съответствие с разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Закона за общинската собственост.

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

Съдия:

