

# РЕШЕНИЕ

№ 13773

гр. София, 22.04.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в**  
публично заседание на 15.04.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **2277** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на „Мед Люлин инвест“ ООД срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-25-РД40-22/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в частта за определеното равностойно обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КKKP с площ от 19 кв. м., съгласно скица – проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КKKP на Столична община.

В жалбата са изложени съображения за неправилно определяне на паричното обезщетение. Направено е искане за изменение на обжалваната заповед, за което да се увеличи паричното обезщетение.

Ответната страна – Кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, че „Мед Люлин инвест“ ООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КKKP на район „Л.“ Столична община.

С Решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет (СОС) е одобрен ПУП – ИПУР и специализиран план по чл. 111, вр. чл. 189 ЗУТ за обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“.

Видно от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност и удостоверение

изх. № 07-00-584-3/11.07.2024 г. на Г. се установява, че имотът на жалбоподателя частично попада в териториалния обхват на плана за ПУП – ИПУР и специализиран план за обекта, отнасящ се за горепосоченото отклонение на първа метролиния.

Изготвена е скица – проект № 15-1151492/11.11.2024 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 по КККР с площ от 19 кв. м. Останалата реална част от поземления имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.946 по КККР (останалата реална част от имота не е предмет на отчуждаването).

С писмо рег. № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП – ИПУР и специализиран план по чл. 111, вр. чл. 189 ЗУТ, попадащи в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КККР с площ от 19 кв. м., съгласно скица – проект, представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР на район „Л.“, Столична община.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КККР с площ от 19 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 7 869,23 лева. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като за аналози са определени 4 броя сделки с имоти, сключени за периода от 09.10.2023 г. до 09.10.2024 г., попадащи в устройствена зона „Жм – „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, със следните параметри: Плътност на застрояване – 40 %; К. – 1,3; М.. озеленена площ - 40 %. Посочено е, че фактическото ползване на имота, подлежащ на отчуждаване, е за паркиране на автомобили и зелена площ.

Изготвено е удостоверение за данъчна оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР на район „Л.“, Столична община, която е в размер на 48 288,70 лева.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижим имот, попадащ в ПУП – ИПУР и специализирания план по чл. 111, вр. чл. 189 ЗУТ, за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, което е публикувано във в. „24 часа“, в. „Труд“ и в. „Днес“. Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Л.“, Столична община, за което са съставени протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаване на оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот №№ СОА-25-РД40-22/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КККР с площ от 19 кв. м., съгласно скица – проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР на Столична община.

Със заповедта е определено обезщетение в размер на 7 869,23 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КККР с площ от 19 кв. м. , което следва да изплати на „Мед Люлин инвест“ ООД.

В хода на съдебното производство е приет нотариален акт вх. № 138 от 20.10.2023г., отнасящ се продажба на поземлен имот с площ 2172 кв. м., находящ се в район „М.“, Столична община, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг вид застрояване, за сумата от 180 000 лева. Представена е още скица от Г., даваща информация за учреден сервитут (за водопровод и канал) върху имота по НА вх. № 138 от 20.10.2023 г.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което не е оспорено от страните по делото.

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП – И. и специализиран план (СП) за отклонение на метростанция „Л.“ до Столичен околоръстен път (СОП) с метростанции, одобрен с Решение № 539 по протокол № 79 от 29.06.2023 г. на СОС. По този ПУП – И. на [улица]и СП за отклонение на метростанция „Л.“ до СОП, отчуждаваната част от имота попада в терен, отреден за улична регулация между о.т.225 - о.о.313 – о.т. 312 и о.т. 225 – о.т. 226.

Експертът дава още информация, че според предходните устройствени планове ИПЗ/2009 и И./2008 г., имотът предмет на отчуждаването, попада УПИ VI-942, кв. 33в, м. „Л. – 2 МР“, устройствени показатели и посочена матрица в застроителния план за устройствена зона Смф, като е предвидено застрояване „за офиси на 4 и 5 етаж“. Според вещото лице няма подобрения в имота.

Вещото лице дава извод, че при оценяването на имота следва да се ползва сравнителния метод, като за аналози са определени сделки, сключени за периода от 09.10.2023 г. до 09.10.2024 г., отнасящи се за имоти, попадащи в IV – та ценова зона и в устройствена зона Смф, като се ползват аналози с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %.

Вещото лице уточнява, че за ползвани сделки, които не са еднакъв характер на застрояване, тъй като ползваните се намират в устройствена зона Жм с максималната плътност на застрояване 40 %, а при устройствена зона Смф е 60 %, при което разликата е над 5 на сто и не отговарят на изискванията на § 1, т. 8 от ДР на ЗОС.

Експертът е ползвал три сделки (НА от 19.07.2024 г., НА от 21.06.2024 г. и НА от 29.11.2023 г.), сключени между търговци, отнасящи се за имоти в устройствена зона Смф. Дадено е заключение за пазарна цена от 863,41 лева за 1 кв. м., при което паричното обезщетение е в размер на 16 404,73 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 по КККР с площ от 19 кв. м.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че не следва да се ползва представения от ответника пазарен аналог (нотариален акт вх. № 138 от 20.10.2023г.), тъй като няма излаз към [улица] % от имота е зает от сервитут от канал и водопровод, при което не могат да се реализирани устройствените показатели на устройствена зона Смф. Дава вариант, че при ползване на тази сделка, то пазарната цена е 668,27 лева за 1 кв. м., при което паричното обезщетение е в размер на 12 697,13 лева.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадени в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Разгледани по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган

и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, а именно кметът на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземления имот, отреден за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с отклонение на първа метролиния.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имота, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценки, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, съдът намира, че при издаването на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от поземления имот.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС 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 или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС 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 от ЗОС 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.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Вещото лице представя сделки за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а именно четвърта ценова зона по ЗМДТ.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики” 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 случая отчуждаваната част от имота се намира в устройствена зона Смф и е била предназначена за застрояване, при което следва да се търсят сделки с имоти с такива характеристики. Ползваните от органа сделки се отнасят за имоти в устройствена зона Жм с максималната плътност на застрояване 40 %, а отчуждаваният имот се намира в устройствена зона Смф, при която максималната плътност на застрояване е 60 %. Това води до извод, че органът не е спазил разпоредбата на § 1, т. 8 от ДР на ЗОС, според която „имоти с близки показатели на устройство и застрояване” са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. По тези съображения не следва да се вземат предвид пазарните аналози, ползвани от административния орган при определяне на обезщетението.

Съдът намира, че посочените от вещите лица 3 бр. пазарни аналози отговарят на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Същите се отнасят за сделки, сключени между търговци и обхващат периода от 09.10.2023 г. до 09.10.2024 г. Същите попадат са в близост с отчуждавания, тъй като са в една и съща ценова зона - IV – та. Имат еднакво преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване с отчуждавания имот (за застрояване в устройствена зона Смф, за офиси на 4 и 5 етаж).

Споделят се доводите на ответника, че следва да се ползва като пазарен аналог нотариален акт вх. № 138 от 20.10.2023г. Обстоятелството, че има учреден сервитут не променя предназначение му, характера на застрояване и показателите на устройство и застрояване. Освен това от представена скица на Г. се налага извод, че сервитутът не обхваща целия имот (сервитутът за канала е по едната граница на имота, а сервитутът за водопровода навлиза с малка част в имота) и е възможно извършване на предвиденото строителство в имота. Вярно, че в една част се променя начина на трайно ползване, но това е от значение за прилагане на разпоредбата на чл. 22, ал. 8 ЗОС, каквато хипотеза не е налице в случая. По тези причини сделката не следва да се изключва от относимите аналози. В тази връзка следва да се приеме вариантът на вещото лице, даден в съдебно заседание,

според който пазарната цена на 1 кв. м. е 668,27 лева, а паричното обезщетение е в размер на 12 697,13 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 по КККР с площ от 19 кв. м.

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на Столична община, като се увеличи обезщетеното на 12 697,13 лева.

По разноските:

Жалбоподателят не е направил разноси по делото, поради което такива не следва да му се присъждат.

Определеното възнаграждение в размер на 700 лева за вещо лице е заплатено от бюджета на съда, поради което с оглед изхода на делото, същото следва да се възложи в тежест на Столична община.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, съдът

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-25-РД40-22/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.945 (незастроен) по КККР с площ от 19 кв. м., съгласно скица – проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.761 по КККР на Столична община, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 7 869,23 лева на 12 697,13 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати по сметка на Административен съд София – град сумата в размер на 700 лева, представляваща възнаграждение за вещо лице, изплатено от бюджета на съда. Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: