

РЕШЕНИЕ

№ 33604

гр. София, 15.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 24.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разглежда дело номер **5124** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/, вр. чл.244, ал.2 АПК.

Образувано е на основание Решение №4940/13.05.2025 г., постановено по адм.д. №1174/2025 г., с което ВАС е отменил на основание чл.239, т.5 АПК Решение № 27269 от 16.12.2024 г., постановено по адм. дело № 5245/2023 г. по описа на Административен съд – София-град и е върнал делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд.

Предмет на съдебен контрол е Заповед №СОА23-РД40-77/21.04.2023 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ от 1787 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/ 11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК за реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м. 9 - о.м. 10 - о.м. 11 - о.м. 12 - о.м. 107- о.м. 99 - о.м. 99в - о.м. 94е и безименна улица от о.м. 99 - о.м. 100 - о.м. 101- о.м. 102 - о.м. 103 - о.м. 142 - о.м. 104а - о.м.106б, между кв.7, кв.8 и кв.9, м. Ботаническа градина, район „В.“, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове на м. „Ботаническа градина“: ПРЗ за кв.7, одобрен със Заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на Главния архитект на [населено място], ПРЗ за кв.5, одобрен със Заповед №РД-09-50-650/30.06.2005 г., предвиждащи изграждане на обект - публична общинска собственост, и е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 235 919.74 лева, оспорена от К. Д. Д. от [населено място]. В жалбата, въз основа на която е било образувано адм. д. №5245/2023 г. на АССГ се твърди, че заповедта за отчуждаване на поземления имот е издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалните разпоредби и

несъответствие с целта на закона. Сочи се, че незаконосъобразно е проведена процедурата по отчуждаване. По отношение на определеното парично обезщетение са изложени доводи, че същото е крайно занижено и не отговаря на реалната пазарна цена на имоти със сходни характеристики. Като допълнителен довод в хода на процеса за незаконосъобразно проведена процедура по отчуждаването на имота е посочено подаденото от оспорващия Заявление №САГ23-ГР00-883 от 30.03.2023 г. до Главния архитект на Столична община за изменение на ПУП за процесния имот, по което е бил постановен отказ, който е обжалван и е бил предмет на адм. д. №5410/2023 г. по описа на Административен съд – София град.

В хода на настоящото производство от процесуалния представител на оспорващия адв. Д. В. от САК са наведени и нови доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, с твърдение за противоречието ѝ с чл.206, ал.2 ЗУТ. Според него това е така, тъй като след отчуждаването остават два имота, с площ от 114 кв. м и от 36 кв. м, които очевидно не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ. Доколкото в отчуждителната заповед липсват мотиви защо е отчуждена частта от имота, без да са включени и двата остатъка, собственост на оспорващия, това е нарушение на чл.59, ал.1, т.4 АПК. На тези основания и на основанията, изложени в първоначалната жалба, се иска отмяна на оспорения акт. При условията на евентуалност се иска изменение размера на определеното парично обезщетение до този, определен от вещото лице. Претендира се присъждането на разноски по представен списък, като прави възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар от пълномощника на заинтересованите страни.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт К. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага съображения за законосъобразност на оспорената заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на претендираните от оспорващия разноски.

Заинтересованите страни - „Сирио Реал“ ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т.“ ЕАД, „Ем Продъкшънс“ ООД, обосновали правния интерес от участие в това производство с дарението на парични средства от дружествата, които да бъдат изразходвани за обезщетяването на отчуждените собственици на имоти във връзка с реализирането на уличната регулация, чрез процесуалния си представител адв. В. М. от САК в съдебно заседание оспорват жалбата с доводи за нейната неоснователност. Същата заявява, че доверителите ѝ са внесли по сметка на Столична община обезщетението, което е в размера, определен от вещото лице. Претендира присъждането на разноски.

По делото са приобщени доказателствата, събрани в хода на адм. д. №5245/2023 г. на АССГ. Изслушано е вещото лице по представената в онова производство съдебно-оценителна експертиза, заключението по която не е оспорено от страните.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

От представените от оспорващия доказателства се установява, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 116, том 4, рег. №12115, дело 668 от 2022 г. на 24.11.2022 г. К. Д. Д. е придобил собствеността на поземлен имот с идентификатор №68134.1970.4254 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК от Столична община, район „В.“, с площ от 2198 кв.м.

Съгласно действащият ПРЗ за кв.7, одобрен със Заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на Главния архитект на [населено място], ПРЗ за кв.5, одобрен със Заповед №РД-09-50-650/30.06.2005 г., ПИ с идентификатор №68134.1970.4254, реална част от който се отчуждава, попада в УПИ с площ от 4721 кв. метра. Отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ от 1787 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР,

одобрили със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, попада в улична регулация и е отреден за отчуждаване във връзка с реализация на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м. 9 - о.м. 10 - о.м. 11 - о.м. 12 - о.м. 107- о.м. 99 - о.м. 99в - о.м. 94е и безименна улица от о.м. 99 - о.м. 100 - о.м. 101- о.м. 102 - о.м. 103 - о.м. 142 - о.м. 104а - о.м.106б, между кв.7, кв.8 и кв.9, м. Ботаническа градина, район „В.“.

Видно от протокол на служители от общинската администрация при Район „В.“, на информационното табло на района на 15.03.2023 г. е поставено обявление на Кмета на Столична община за прилагане на уличната регулация на [улица]от о.м. 9 - о.м. 10 - о.м. 11- о.м. 12 - о.м. 107- о.м. 99 - о.м. 99в - о.м. 94е и безименна улица от о.м. 99- о.м.1 00 - о.м. 101- о.м. 102 - о.м. 103 - о.м. 142 - о.м. 104а - о.м. 106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“.

На основание чл.25, ал.1 ЗОБС, видно от констативен протокол за поставяне/сваляне на съобщение, на 15.03.2023 г. на информационното табло на Столична община е поставено обявление с изх. №СОА23-ВК66-2605/08.03.2023 г на Кмета на Столична община за уведомяване на собствениците на поземлени имоти, отредени за обект-публична собственост, за предстоящата процедура по отчуждаване на поземлените имоти във връзка с реализацията на обекта- „Прилагане на уличната регулация на [улица]от о.м. 9 - о.м. 10 - о.м. 11- о.м. 12 - о.м. 107- о.м. 99 - о.м. 99в - о.м. 94е и безименна улица от о.м. 99- о.м. 100 - о.м. 101- о.м. 102 - о.м. 103 - о.м. 142 - о.м. 104а - о.м. 106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“, район „В.“ , в което изрично е посочен и имот с проектен идентификатор а №68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв.м.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 11-12.03.2023 г., във вестник „Труд“ от 11-12.03.2023 г. и във вестник „24 часа“ на 11.03.2023 г.

Въз основа на възлагателно писмо с изх. № СОА22-ТД26-15225/16.11.2022 г. на Столична община, дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ е изготвен доклад от независим оценител на недвижими имоти за пазарната оценка на недвижимия имот с цел определяне на равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.3 и сл. от ЗОБС, вр. §1, т.1 от ДР на ЗОБС за ПИ с проектен идентификатор №68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв. м, предмет на отчуждаването. При определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение оценителят е изследвал предназначението на имота, което е имал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал.1 ЗОБС. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на предоставена от Службата по вписванията информация за вписани сделки за имоти със сходно отреждане и характеристики, независимият оценител „Аванс Експертни оценки“ ООД е ползвал две сделки, които са сключени между Столична община и юридически лица, чрез покупко-продажба от дати 09.12.2021 г. и 29.12.2021 г., и по които характеристиките на имотите съответстват на оценявания имот и въз основа на които е приел, че отговарят на нормативно определените изисквания в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОБС. Оценителят, ползвайки пазарните аналози на 2 нотариални акта за сключени сделки до 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на отчуждавания ПИ в размер на 235919,74 лева. Така определената оценка е послужила за определяне на паричното обезщетение, посочено в обжалваната заповед на Кмета на Столична община, чийто размер се оспорва от жалбоподателя.

По делото е представен договор за дарение от 10.04.2023 г. съгласно който заинтересованите страни – „Сирио Реал“ ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т.“ ЕАД, и „Ем Продъкшънс“ ООД в изпълнение на Решение №129 по Протокол №71 от 23.03.2023 г. на Столичния общински съвет и на основание чл.21 от Наредбата за реда за получаване на управление на дарения от Столична

община, даряват на Столична община парични средства в размер на 487 550 лева, които да бъдат използване за откриване и провеждане на отчуждителното производство за реализация на обект „Прилагане на уличната регулация на [улица] от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“, район „В.“.

В хода на съдебното производство е установено, че оспорващият е депозирал заявление №САГ23-ГР00-883 от 30.03.2023 г. до Главния архитект на Столична община с искане да се разреши изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за улична регулация (ПУП – ИПУР) от о.т. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 и о.т. 12 до о.т. 107, прилежаща на кв. 5 и кв. 7, м. „Ботаническа градина“ и план за застрояване (ПЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) на [населено място], район „В.“. По това заявление е издадена Заповед №САГ 23 РА50-331/31.05.2023 г. на Гл. архитект на СО, с която е отказано издаването на разрешение за изработване на искания проект за изменение на ПУП. Този отказ е бил оспорен по съдебен ред в производство по адм. д. №5410/2023 г. на АССГ. С Решение №1686 от 13.03.2024 г., оставено в сила с Решение №11029/16.10.2024 г., постановено по адм. д. №5975/2024 г. на ВАС жалбата е отхвърлена.

За изясняване на делото от фактическа страна по искане на жалбоподателя е назначена и изслушана съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от инж. А. А., чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено.

След проследяване на регулационния статут на процесния имот вещото лице е дало заключение, че имот с проектен идентификатор 68134.1970.4777 с площ от 1787 кв.м., като част от имот с идентификатор 68134.1970.4254, по действащите ПУП от 2004 г., 2005 г., 2017 г. и 2018 г. на м. „Ботаническа градина“ е с отреждане за улична регулация. Вещото лице посочва, че и по предходен ПУП-ПР на м. „Ботаническа градина“, одобрен с със заповед № 627/12.12.1960 г. на председателя на ИК на СГНС теренът е с отреждане за новообразувани улици и квартали 3, 5, 7 и др., тоест за обществено мероприятие. Обяснява също така, че по-предходен ПУП няма, поради което имотът следва да се счита като неурегулиран, без параметри за застрояване.

Вещото лице посочва, че тъй като част от поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4254, с площ от 2198 кв.м, собственост на жалбоподателя, попада в уличната регулация, съгласно скица-проект, от него се образуват нови имоти с проекти идентификатори: ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 с площ от 1787 кв.м. - предмет на отчуждаване, попадащ изцяло в уличната регулация. Съгласно експертизата уличната регулация в частта на процесния имот с идентификатор 68134.1970.4777 попада в обхвата на четири подробни устройствени плана, както следва: ПРЗ, одобрен със заповед РД-09-50-235/14.04.2004 г. на Главния архитект на Столична община за м. „Ботаническа градина“, кв. 7 и 8 и улици от о.к. 99 до о.к. 12, от о.к. 12 до о.к. 18, от о.к. 18 до о.к. 99, ПРЗ за УПИ I-2128 и УПИ II-2166,2158, кв. 5 и [улица] м. Ботаническа градина, одобрен със Заповед № РД09-50-650/30.06.2005 г. на Главния архитект на Столична община, ПРЗ за нов УПИ III-4346 за ЖС от кв. 5 и [улица] - о.к. 140- до о.к. 133, м. „Ботаническа градина“, одобрен с Решение №350 по Протокол 35 от 22.06.2017 г. на СОС и ПРЗ за нов УПИ IV-1621,2019 за ЖС от кв.5 и улична регулация от о.к. 9 до о.к. 5, и от о.т. 157 до о.т. 5 м. „Ботаническа градина“, одобрен със Заповед № РА50-439/11.06.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

Вещото лице пояснява, че съгласно ОУП на [населено място], приет с решение №697 по протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет на Република България, имот с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР, попада преобладаващо в устройствена зона „ЖмЗ“ (Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри), която съгласно

Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО е с параметри на застрояване, плътност 15%, К. 0,3, кота било 8,5м. и частично в устройствена зона Тзсп (терени за специални зелени площи), в която параметрите на застрояване се определят с ПУП, без посочени стойности в Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО. Предвид това обстоятелство, както и доколкото по предходния ПУП имотът е отреден също за обществено отреждане, експертът счита, че стойността на обезщетението следва да се изчисли по сравнителния метод на база следните критерии: местоположение в трета ценова зона, предходно отреждане-неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване и при установен начин на трайно ползване - асфалтирана улица. С оглед датата на възлагане на оценката видно от възлагателно писмо изх. № СОА22-ТД26-15225/16.11.2022 г. едногодишният период, в който следва да се изследват пазарните аналози е 16.11.2021 г. до 16.11.2022 г. Въз основа на пазарните аналози описани в справките на АВ вещото лице е установило още 4 броя сделки, които отговарят на изискванията на ЗОБС, въз основа на които е определило размер на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 276985.00 лева.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е депозирана от надлежна страна, адресат на оспорения акт. Подадена е в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, За оспорвания е налице правен интерес от оспорването му, поради което жалбата е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е частично ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорвания, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА23-РД40-77/21.04.2023 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета 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. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице

основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

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 след предварително и равностойно парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ реализация на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м. 9 - о.м. 10 - о.м. 11 - о.м. 12 - о.м. 107- о.м. 99 - о.м. 99в - о.м. 94е и безименна улица от о.м. 99 - о.м. 100 - о.м. 101- о.м. 102 - о.м. 103 - о.м. 142 - о.м. 104а - о.м.106б, между кв.7, кв.8 и кв.9, м. Ботаническа градина, район „В.“ и съгласно който процесния имот попада в уличната регулация, не може да се обсъжда дали е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП, единствения начин за реализиране на обекта е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект- публична общинска собственост на територията на Столична община.

Съдът намира за неоснователен доводът на оспорващия, че при отчуждаването е нарушен чл.208, ал.2 ЗУТ, доколкото срокът, предвиден в тази разпоредба е изтекъл. Безспорно чл.208 ЗУТ определя срокове за започване на отчуждителни процедури. Съгласно ал.1 срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. В ТР № 4 от 02.11.2016 г. по ТД № 6/2015 г. на ВАС е прието, че с изтичането на тези срокове се преклудира правото на административния орган да отчужди имота. След постановяване обаче на ТР е налице изменение в разпоредбата на чл.208 ЗУТ, като в ал.1 е предвидено, че след изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Ал.2 на същия текст предвижда, че отчуждително производство, започнало след изтичане на сроковете по ал.1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство. При тази законодателна уредба съдът приема, че с изтичането на срока за отчуждаване не се преклудира правото да

бъде отчужден имота, а се дава право на собственика да инициира промяна, като са уредени последиците от това. Изтичането на сроковете не променя автоматично отреждането на имота, а дава право на собственика да инициира промяна.

В настоящия случай се прие за установено, че ПУП, въз основа на който е процедирано процесното отчуждаване е влязъл в сила през 2005 г. Доколкото обектът, чието изграждане е предвидено, не попада в елементи на техническата инфраструктура по чл.64 ЗУТ, срокът за отчуждаване е 5 години. Следователно същият е изтекъл през 2010 г. Съдът намира, че в случая са неприложими сроковете за отчуждавания, предвидени в разпоредбите на ЗУЗСО, които са били предвидени в разпоредбата на чл.17 /отменен/ от същия закон. Това е така, тъй като тази разпоредба е била отменена към момента на образуване на настоящото производство. Разпоредбата на §23 от ПЗР та ЗИД на ЗУЗСО, ал.1 на който текст е била приложима по отношение на планове влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, 28 януари 2007 г., е обявена за противоконституционна с Решение №10 от 26.07.2022 г. по КД №21/2021 г. на Конституционния съд. С отмяната на чл.17 ЗУЗСО, предвиждала удължени срокове за започване на отчуждителното производство по ЗДС и ЗОБС за имоти на територията на Столична община и с обявяването за противоконституционен на препращащия към нея текст на §23 ПЗР ЗИД ЗУЗСО, сроковете за започване на отчуждителни процедури, независимо от това кога ПУП е влязъл в сила, са само тези по чл.208, ал.1 ЗУТ, като без съмнение действие по отношение на тези срокове има и ал.2 на чл.208 ЗУТ. Процесният план е влязъл в сила през 2005 г., при което започналото на 14.03.2023 г. с публикуване на обявление по чл.25, ал.1 ЗОБС, отчуждително производство е започнало след изтичане на срока по чл.208 ЗУТ. Оспорващият, като собственик на имот, предвиден за отчуждаване, е иницирал по реда на чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, съобразно даденото му в ал.1 на чл.208 ЗУТ право за това, производство с искане да се разреши изработването на проект на ПУП, със заявление от 30.03.2023 г. Така подаденото заявление, съобразно предвиденото в чл.208, ал.2 ЗУТ, е било основание за спиране на отчуждителното производство по смисъла на чл.54, ал.1, т.5 АПК. Вместо да спре производството по отчуждаване, ответникът е издал оспорената в настоящото производство заповед на 21.04.2023 г., с което е допуснал съществено процесуално нарушение. Доколкото обаче по заявлението от 30.03.2023 г. е издадена Заповед №САГ 23 РА50-331/31.05.2023 г. на Гл. архитект на СО, с която е отказано издаването на разрешение за изработване на искания проект за изменение на ПУП, този отказ е бил оспорен по съдебен ред в производство по адм. д. №5410/2023 г. на АССГ, като с Решение №1686 от 13.03.2024 г., оставено в сила с Решение №11029/16.10.2024 г., постановено по адм. д. №5975/2024 г. на ВАС жалбата е отхвърлена, съдът приема, че допуснатия порок в производството е саниран.

Неоснователен съдът намира и доводът на оспорващия, че при провеждане на отчуждителното производство е нарушен чл.21, ал.3 ЗОБС, с твърдението че след отчуждителната процедура от имота му остават 3 нови имота, два от които са с параметри под минималните по чл.19, ал.1, т.1 ЗУТ. В чл.21, ал.3 ЗОБС е разписано, че части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение. Кой имот и в какви параметри може да бъде отчужден е въпрос, който е решен с плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Именно влезлия в сила план, който предвижда изграждането на обект, публична общинска собственост,

определя че даден имот, по вид и размер, подлежи на отчуждаване. Следователно доводите за несъответствие на останалите имоти с предвиденото в чл.19, ал.1, т.1 ЗУТ са относими към производството по оспорване на законосъобразността на акта, с който е одобрен ПУП, а не към законосъобразността на акта, с който е приключило последващото производство по отчуждаване. Както се каза и по-горе, в това производство съдът проверява дали е налице влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждане на обект, публична общинста собственост и дали за изграждането му е възможен друг начин. В ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, частта от имота, предвиден за това е именно с площ от 1787 кв.м., каквато е и отчуждаваната. Дали останалата неотчуждена част от имота отговаря на изискванията на чл. 21, ал. 3 от ЗОБС не следва да се обсъжда в настоящото производство. Остатъкът от имота не е предмет на отчуждаване с оспорената заповед. На съдебен контрол подлежи единствено заповедта в оспорената ѝ част с включен в нея предметен обхват. Съдът е длъжен да провери законосъобразността на заповедта в частта относно отчуждената с административния акт площ, собственост на жалбоподателите (В този смисъл е Решение № 2450/27.02.2017 г. по адм. д. № 2486/2016 г. на ВАС). Затова и като не е изложил мотиви в тази насока, ответникът не е допуснал порок във формата на издадения то него акт – липса на мотиви.

За пълнота на изложението и в отговор на доводите на оспорващия съдът намира, че следва да се посочи, че целият имот на оспорващия, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1979.4254 по КKKP с площ от 2198 кв. м, представлява част от поземлен имот, находящ се в [населено място], в строителните граници на Д., м. „Радищата“, като площта на целия поземления имот по плана за регулация е 4721 кв. м. След отчуждаването на процесния имот частите от имота на оспорващия попадат в поземления имот, който в неговата цялост, отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ. В тази връзка следва да бъде посочено, че параметрите по чл.19, ал.1, т.1 ЗУТ са относими към поземлените имоти по плана за регулация, а не към поземлените имоти по кадастъра. В случая остатъците от имота на оспорващия са в посочените размери по кадастъра, който няма изискване за минимални размери на имотите. Също така, чл.206, ал.3 ЗУТ допуска части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл.17 и чл.19, без да бъдат отчуждавани.

С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Относно размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот съдът приема следното:

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. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на "Пазарни цени на имоти със сходни

характеристики", а в §1, т.3, б. "а" – легална дефиниция на "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ от 1787 кв.м, подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Неправилно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойното парично обезщетение за него на основание само на две сделки, приети за годни аналози. В хода на съдебното производство от заключението на вещото лице се установи, че за релевантния период са налични още 4 сделки, които са включени от вещото лице при определяне на размера на равностойното парично обезщетение за процесния имот. Съдът кредитира заключението на вещото лице в частта в която е установено, че тези четири сделки отговарят на изискванията на ЗОБС за годни пазарни аналози. Следователно същите следва да бъдат ползвани като пазарен аналог в случая. Тези сделки отговарят на посочените по-горе критерии – възмездни сделки – покупко-продажба, едната страна по тях е търговец, отнася се до имот, който попада в същата ценова зона с отчуждавания и е сключена в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; вписана е в службата по вписванията по местонахождението на имота и имотът, предмет на сделката, е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот. Предвид това вещото лице правилно е определило размер на обезщетението въз основа и на тези сделка в размер на 276 985 лева. По изложените съображения, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), следва да се определи въз основа на посочените сделки, изпълняваща условията за пазарни аналози по смисъла на определенията, дадени в §1 ДР ЗОБС. Предвид изложеното определеното с процесната заповед обезщетение следва да бъде изменено на този размер.

По изложените съображения, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 235 919.74 лева на 276 985 лева.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК за оспорвания е възникнало правото на разноски. То е своевременно упражнено - до приключване на устните състезания по делото. Доказателства за извършени в настоящото производство разноски обаче не са налице. В производството по отмяна разноски не са претендирани. Доказани

са разноси в в производството по адм. д. №5245/2023 г., решението по което е отменено. В това производство оспорващият е направил разноси за внесена държавна такса от 10 лева, възнаграждение за вещо лице в размер на 800 лева и заплатено в брой адвокатско възнаграждение на представлявалия го адвокат в размер на 2100 лева. При това положение дължимите от ЮЛ, чийто орган е издал оспорения акт, а именно Столична община, разноси на оспорващия възлизат на 2910 лева.

На заинтересованите страни разноси не се дължат.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК, вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА23-РД40-77/21.04.2023 г. на Кмета на Столична община **В ЧАСТТА**, в която е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 235 919.74 лева на собственика К. Д. Д. от [населено място] за ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ от 1787 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/ 11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, камо:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 235 919,74 лева (двеста тридесет и пет хиляди деветстотин и деветнадесет лева и 74 ст.) на 276 985 лева (двеста седемдесет и шест хиляди и деветстотин осемдесет и пет лева).

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. Д. Д. от [населено място] деловодни разноси в размер на 2910 /две хиляди деветстотин и десет/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: