

РЕШЕНИЕ

№ 40880

гр. София, 06.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в публично заседание на 20.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **2196** 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. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на „ЛЮЛИН КАРС“ ЕООД, [населено място], ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № СОА25-РД40-36/27.01.2025 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор[ЕИК].817 (незастроен), с площ 290 кв, м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор[ЕИК].697 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г, на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: "Отклонение от Първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ ДО околоръстент път по [улица]с две метростанции, Район „Л.“, [населено място], съгласно влязло в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111, във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС "Л." на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с Решение №539 по Протокол № 79/29.06,2023г, на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Сочи се, че имотът е собственост на ТД „ПЕТРОЛ“ АД.

Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение както следва:

- 35 214.70 /тридесет и пет хиляди двеста и четиридесет лева и седемдесет стотинки/ лева.

Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение и се определи жалбоподателя като адресат на заповедта. В съдебно заседание, жалбоподателят, редовно уведомен, се представлява от процес. представител адв. А., която

поддържа жалбата и в писмено становище, претендира разноски по делото по списък, неоспорен. Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния предст. юриск. Р. И., в становище, счита жалбата за неоснователна, претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение, прави възражение за прекомерност на адв. хонорар. Не се представлява в с.з. Предоставя на съда да се произнесе, относно адресата.

Административен съд София град, 33-и с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, прие следното от фактическа страна:

От представения по делото нотариален акт, съставен на 17.05.2024 г., № 149, том 4, рег. № 5659, д. № 679/24 г. /л. 12/ се установява, че жалбоподателят е собственик на Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор[ЕИК].817 (незастроен), с площ 290 кв, м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор[ЕИК].697 по КККР.

По делото са приети заключения по две СТЕ, изготвени от инж. ЮЛ. П. и инж. АЛ. Ц., второто от които се кредитира изцяло като компетентно и обективно от съда, неоспорено от страните по делото и поради факта, че в същото са открити и обсъдени съответни аналози на имоти, както и от обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

От представените акта 3 са за зона Жм и само един е за зона Жс.

Съобразявайки се с приложените към основната експертиза данни се получават следните резултати:

Окончателно е дадено заключение:

На базата на представените документи по делото и данните събрани по време на оглед и направените справки експертите дават следното заключение по поставените въпроси:

Размера на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на процесната заповед с площ от 290 кв.м е в размер на 80 431.50 лева или по 277.35 лева за кв.м.

Разгледана по същество, съдът намира жалбата за основателна, в частта ѝ по отношение на определеното на жалбоподателя обезщетение.

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. При извършваната цялостна служебна проверка от съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, 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: 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 съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, при наличието на което да се повлияе върху съдържанието на акта в такава степен, ако това нарушение да не е било допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание от постановеният. Неправилно е приложен материалния закон по отношение частта от имота на жалбоподателя, която се отчуждава. Между страните не се спори, че оспорващият е собственик на имота, който е предмет на отчуждителното производство. Установява се по делото и не се спори също, че е действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването. Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателят счита, че определеното такова размер на лева за всеки, не съответства на регламентираното в закона. В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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 ал. 6 на същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени" 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. Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Открити са аналогични сделки с имоти с подобна характеристика като е определено обезщетение Размерът на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на процесната заповед с площ от 290 кв.м е в размер на 80 431.50 лева или по 277.35 лева за кв.м. Тази експертна оценка следва да се

възприеме от съда и да се определи обезщетение, съгласно същата, общо в размер на 80 431.50 лева. По отношение на адресата на заповедта, съдът намира, че същият следва да бъде променен от ТД „ПЕТРОЛ“ АД на „ЛЮЛИН КАРС“ ЕООД, [населено място], ЕИК[ЕИК], което, видно от горепосочения нотариален акт е собственост на имота, предмет на отчуждителната заповед.

По изложените фактически и правни съображения и доводи съдът приема, че жалбата е основателна и е налице основания за отмяна на оспорената заповед, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора разносните следва да се възложат в тежест на СО, съгласно списъка: общо в размер на 3 305 лева, от които 50 лева държ. т. и 2000 лева за СТЕ и 1250 лева за адв. хонорар и 5 лева за съд. удост., който отговаря на обема на проц. представителство, като възражението за прекомерност е неоснователно.

Предвид гореизложеното, Административен съд – София – град, 33-и състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на „ЛЮЛИН КАРС“ ЕООД, [населено място], ЕИК[ЕИК],

Заповед № СОА25-РД40-36/27.01.2025 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор[ЕИК].817 (незастроен), с площ 290 кв, м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор[ЕИК].697 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г, на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: "Отклонение от Първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ ДО околоръстент път по [улица]с две метростанции, Район „Л.“, [населено място], съгласно влязло в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111, във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС “Л." на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с Решение №539 по Протокол № 79/29.06,2023г, на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, в частта на определеното парично обезщетение в размер на 35 214.70 и в частта по отношение на определения адресат на заповедта ТД „ПЕТРОЛ“ АД

КАТО ОПРЕДЕЛЯ размер на дължимото обезщетение в полза на жалбоподателя „ЛЮЛИН КАРС“ ЕООД, [населено място], ЕИК[ЕИК], в размер на 80 431.50 /осемдесет хиляди четиристотин тридесет и един лева и петдесет стотинки/ лева като „ЛЮЛИН КАРС“ ЕООД, [населено място], ЕИК[ЕИК], следва да се счита за адресат на заповедта;

ОСЪЖДА Столична община да заплати на сумата в размер на 3305 /три хиляди триста и пет/ лева, разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: