

РЕШЕНИЕ

№ 37149

гр. София, 26.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 14.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **4954** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадени жалби от В. И., П. И., П. А., Л. С., В. И., Р. Т., З. И. и Е. И., всички от [населено място] срещу Заповед № СОА26-РД40-28/19.03.2026г. на Кмета на Столична община за отчуждаване на техен съсобствен недвижим имот с проектен идентификатор №68134.615.1847 с площ 783 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идент. 68134.615.1128 с площ 957 кв.м. в район „П.“, попадащ в публично мероприятие „Изграждане на източна тангента -2ри етап в участъка от [улица]до [улица].

С жалбата се иска изменение на заповедта в частта относно определеното обезщетение, като считат, че същото не съответства на изискванията на закона за справедливо обезщетение.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Б., която поддържа жалбите и претендира разноските в производството.

Ответникът Кмет на Столична община се представлява от ЮРК З. с редовно пълномощно, която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбите са процесуално допустими, като подадени в срок и от правнолегитимирани страни.

Разгледани по същество, същите се явяват основателни, предвид следното:

Имотът – предмет на отчуждаване е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024г. , приета с Решение № 395 по Протокол № 40 от 12.06.2025г. на СОС.

В изпълнение на чл.22 , ал.3 от ЗОС, е изготвено възлагателно писмо №СОА25-

ТД29554/09.07.2025г. за изготвяне на оценка от оценител, отговарящ на условията по Закона за независимите оценители.

Изготвена е оценка в размер от общо 13 500, 36 евро съобразно квотите на съсобственост.

От назначената и приета като компетентно и безпристрастно изготвена по делото съдебно-техническа и съдебно-оценителна експертиза се установява следното:

За района, в който се намира отчуждаваният имот с проектен идентификатор № 68134.615.1847 към момента са в сила следните регулационни планове:

Действащ регулационен план за местността „Л.-зона В“, одобрен с Решение № 121 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, ПУП-ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1004/05.10.2009г.

Действащ регулационен план на местността „Триъгълника – Б. шосе“, одобрен с Решение № 233 по Протокол № 38/16.04.2006г. на СОС и ИПР, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 4/03.12.2015г. на СОС.

Специализиран ПУП за изграждане на трасе на метрополитен и метростанция за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и ИПР, одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС.

Предходният регулационен план, относим за имота е регулационният план на местността „Източна тангента“, одобрен със Заповед №РД50-09—315/14.07.1993г. на Главния архитект на С. и потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, като по този план имотът - предмет на отчуждаване с проектен идентификатор 68134.615.1847 попада в отрезждане за „улица и ж.п. линия“.

Предходен регулационен план за местността „ж.к. В. Л. – зона Г“ е одобрен със Заповед РД-50-09-159а от 13.04.1984г., като по този план процесният имот с проектен идентификатор № 68134.615.1847 попада в отрезждане „за улица“ и частично „за озеленяване“.

В мотивната част на експертизата е обсъдено направеното по възлагане на органа оценяване, като са изключени ползваните от оценителя аналози, доколкото се касае да сделки, които представляват дарения и нямат реална стойност, а е процедирано върху данъчните им оценки.

На база издадено съдебно удостоверение, вещото лице се е снабдило от Служба по вписванията с диск, съдържащ 4645 вписани сделки в релевантния период, а именно – 07.10.2024г. – 07.10.2025г. Изследвани са сделки със сходни характеристики, а именно – имоти, които са незастроени, намират се в 5-та ценова зона, попадащи по действащ ПУП в зони без предвидено застрояване, по които сделки поне една от страните следва да е търговец, съобразно с изискванията на §1, т.2 от ДР на ЗОС.

От анализирания сделки за релевантна е възприета една сделка, която е възмездна, сключена между юридическо лице- търговец и Столична община, а параметрите на имотите са идентични – попадащи в отрезждане за транспортна инфраструктура, пета ценова зона и незастроени.

При тази сделка, възприета за съответен аналог, цената е определена на 100 лева, равностойни на 51.13 евро.

С оглед горното, вещото лице е извело извод за обща стойност на справедливо обезщетение по реда и при параметрите на ЗОС, при квадратура на отчуждаемата част от имота в размер от 783 кв.м., за сумата от 40 034.79 евро, съответно равностойни на 78 300 лева.

Съдът, при липса на възражения от страна на страните, както и при липса на установявания за други сделки – годни аналози, приема, че така определеното обезщетение се явява законосъобразно и справедливо.

От съдебно-техническата експертиза, при проследяване на изменението на регулацията и отрезданията, се установява, че и неотчуждената част от имота подлежи на отчуждаване, но в рамките на други и различни мероприятия, поради което съдът приема, че не е налице

нарушаване на процедурата по този показател, както и на чл. 21, ал.3 от ЗОС.

Извън това, 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. Влезият 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. 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. Целият имот на оспорващите №68134.615.1128 с обща площ 957 кв.м. представлява ПИ, а не УПИ. 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.

С оглед изложеното, съдът приема, че жалбата се явява основателна в частта, в която се оспорва размера на определеното обезщетение и като такава следва да се уважи, като оспорената заповед следва да бъде изменена в частта относно размера на определеното обезщетение.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски, като съдът приема, че с оглед броя на жалбоподателите, претендиращият хонорар не е прекомерен.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА26-РД40-28/19.03.2026г. на Кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение, което следва да бъде изплатено съобразно квотите на съсобственост в общ размер от 40 034.79 евро / четиридесет хиляди и тридесет и четири евро и седемдесет и девет цента/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на В. И., П. И., П. А., Л. С., В. И., Р. Т., З. И. и Е. И. в условията на солидарност сумата от 1861 евро /хиляда осемстотин шестдесет и едно евро/, от които 1300 евро хонорар, 521 евро заплатен депозит за експертиза и 40 евро заплатена държавна такса от жалбоподателите.

Решението е окончателно.

Преписи да се изпратят на страните.

СЪДИЯ