

РЕШЕНИЕ

№ 40996

гр. София, 08.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5441** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано във връзка с подадена жалба от В. С. С., Б. С. З., Х. С. Ц. и П. С. С. чрез адв. К. срещу заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-4/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от Закона за общинската собственост се отчуждава реална част с площ от 112 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.4356.530 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.“ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет и е определено парично обезщетение в размер на 13600, 16 лева.

В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на материалния закон и съществени процесуални нарушения. Твърди се, че административният акт не е бил връчен по надлежния ред на жалбоподателите в качеството им на собственици на ПИ с идентификатор 68134.4356.530. Излагат се доводи за това, че Столична община неправилно е приела, че липсват данни за правото на собственост върху имота и е предприела обявяването на заповедта в Държавен вестник. Излагат се съображения за това, че номерът на имота по предходен план е пл. № 912, за който жалбоподателите представят и титули за собственост. Сочи се, че в случая не са налице основанията за отчуждаване по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, тъй като реализацията на обекта-публична общинска собственост, може да се извърши и по друг начин – чрез други частни и общински имоти. Столична община не е предприела действия, чрез които да придобие в собственост процесния имот чрез покупка или замяна с равностоен общински имот, а

веднага е предприела процедура по отчуждаване. Оспорва се и определеното парично обезщетение, което жалбоподателите считат за неравностойно, тъй като общината е оценила един квадратен метър от имота за 121.43 лева, която сума според тях е значително под пазарната стойност на имотите със сходни характеристики.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. К., който поддържа жалбата, а по същество желае съда да отмени оспорения акт, като счита, че определеното със заповедта обезщетение не е изчислено съобразно закона. Моли съдът да вземе предвид варианта на оценка, който вещото лице е извършил при изслушване на експертизата. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. И., която счита така подадената жалба за недопустима, а по същество и за неоснователна, като моли съда да отхвърли същата. Моли за присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – Столична община, се представлява от юрк. И., като не взема отделно становище по същество на спора.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С обявление изх. № СОА24-ВК08-17974/16.12.2024 г. от кмета на Столична община на основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС, собствениците на поземлени имоти, отредени за улична регулация – публична общинска собственост, били уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание глава III от ЗОС, във връзка с реализацията на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място]. Измежду изброените имоти, под т. 7 бил посочен процесният поземелен имот с идентификатор 68134.4356.530, като било записано, че е с неустановен собственик. Обявлението било публикувано в два централни и един местен ежедневник, на интернет страницата на Столична община и поставен на информационното табло в сградата на район „Л.“, СО.

Във връзка със стартиралата процедура по отчуждаване и въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г. на основание чл. 22, ал. 3 от ЗОС била изготвена експертна оценка за определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на ЗОС на 112 кв. м. реална част от ПИ 68134.4356.530 (незастроен). Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, извършени в периода 09.10.2023 г. - 09.10.2024 г., отговарящи на изискванията на закона, експертът селектирал 12 от тях, които приел за относими пазарни аналози (подробно описани на л. 53-54 от делото), и след извършени изчисления е предложил обезщетение за отчуждаването 112 кв.м. в размер на 13 600,16 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота, която е 4 715,20 лв.

С оспорената в настоящото производство заповед № СОА25-РД40-4/27.01.2025 г. на кмета на Столична община на основание чл. 25, ал. 2 вр. ал. 1 вр. чл. 21, ал. 1 от ЗОС била отчуждена реална част с площ от 112 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.4356.530 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.“ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет и е определено парично обезщетение в размер на 13600, 16 лева. Било отразено, че имотът е с неустановен собственик, поради което и на основание чл. 29, ал. 2 от ЗОС било наредено паричното обезщетение да бъде внесено по сметка на Столична община в „Общинска банка“ АД.

По делото е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза. В нея се посочва, че ПИ с

идентификатор 68134.4356.530 е с обща площ от 164 кв.м., като предмет на отчуждаване са 112 кв.м., като за останалите 52 кв.м. има съставен акт за общинска собственост № 8018 от 10.12.2012 г. От друга страна имот с пл. № 912 е с площ от 434 кв.м. и обхваща целия имот с идентификатор 68134.4356.355 (с площ 286 кв.м) и част от имот с идентификатор 68134.4356.530 възлиза на 148 кв.м. Направено е заключението, че процесният имот с идентификатор 68134.4356.530 по КККР на [населено място], одобрена със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. е частично идентичен с ПИ с пл. № 912 от архивен кадастрален план на [населено място], к.л. № 215, като от 148 кв.м., които попадат в процесния имот, 52 кв.м. са отчуждени през 2012 г., като са останали неотчуждени 96 кв.м. Посочено е, че съгласно всички предходни устройствени планове (от 1971 г. до момента), процесният имот, предмет на отчуждаване, попада в терен с отреждане за улична регулация, т. е без допустимо застрояване. Вещото лице, съобразявайки изискванията на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1 ДР на ЗОС, е изработило два варианта на пазарна оценка за отчуждавания имот. Във вариант № 1 участват всички установени аналози без допустимо застрояване, като обезщетението възлиза в размер на 14 919,59 лева. във вариант 2 не е включена сделката по нот.акт № 9, том 88 от Агенция по вписванията, тъй като неин предмет е имот в[жк], който по действащия ПУП от 2001 г. попада в УПИ I-общ., кв. 512, с предвидено петно за 5 етажно застрояване, който обаче противоречи на устройствената зона по действащия ОУП от 2009 г., която е Т-терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, където не е допустимо застрояване, като действащият ПУП има характер на заварен план и неговото прилагане се спира на осн. чл. 103а, ал. 3 от ЗУТ и следва да се инициира служебно производство по изменението му. Поради това обезщетението в този вариант възлиза на 15 236,63 лева. В съдебно заседание представителят на жалбоподателите е направил искане вещото лице да направи изчисления и да се произнесе за това, какво би било паричното обезщетение, ако в аналозите, освен нот. акт. № 9, том 88 не се включва и нот. акт за замяна № 18, том 137, тъй като негов предмет са 11 бр. поземлени имоти, чиито цени (според жалбоподателите) не са определени на пазарен принцип, а само за целите на извършената замяна. Според изчисленията на вещото лице, извършени в съдебното заседание, при изключване на горепосочените два аналога, паричното обезщетение ще възлиза на 27 837,60 лева.

При така установените факти, съдът, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Относно допустимостта на жалбата: същата е подадена от заинтересована страна срещу подлежащ на оспорване акт. Не се приема възражението на органа, изразено в съпроводителното писмо към преписката, че жалбата е недопустима поради просрочие, предвид обнародването на обявлението в ДВ, бр. 20 от 11.03.2025 г. По делото не се съдържат данни за административния орган да не е известен адресът на жалбоподателите, които безспорно имат качеството заинтересовани лица, нито да са положени усилия за уведомяването им на настоящия и постоянния им адрес, но същите да не са намерени въпреки това. Само при наличието на предпоставките по чл. 25, ал. 4 ЗОС съобщаването на акта може да бъде извършено, освен по начините, разписани в чл. 61, ал. 3 АПК, и съответстващи на тези от разпоредбата на чл. 25, ал. 3 ЗОС – чрез поставяне на таблото за обявления, обявяване в интернет страницата на съответния орган или оповестяване по друг обичаен начин, но и чрез обнародване на обявление в „Държавен вестник“. При това и доколкото липсва осъществяване на разписаните в хипотезата на чл. 25, ал. 4 ЗОС факти, не може да се приеме, че срокът за оспорване на процесната заповед е започнал да тече от обнародването на обявлението в ДВ, поради което жалбата се явява допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО, на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган. 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, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателите, че в нарушение на чл. 21 от ЗОС административният орган не е изследвал възможността СО да придобие процесния недвижим имот чрез замяна с равностоен общински имот. Според тази разпоредба имотите по ал.1 не се отчуждават, ако преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2 общината ги придобие в собственост чрез покупка, чрез замяна с равностоен общински имот или собствениците им учредят на общината ограничени вещни права. В случая не сме изправени пред тази хипотеза, доколкото преди издаване на оспорвания акт общината не е придобила в собственост процесния имот по някой от изрично посочените начини и ред, установен в Наредбата за общинската собственост (НОС) – след решение на СОС, взето въз основа на подадено заявление от собствениците (чл.5 и чл.6 НОС). От друга страна чл. 21, ал. 1 ЗОС предвижда, че принудителното отчуждаване на имоти – частна собственост, за задоволяване на общински нужди става след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. Преценката за вида на обезщетението е изцяло в компетентността на органа, извършващ отчуждаването и не подлежи на съдебен контрол за законосъобразност.

В случая, обаче, административният орган е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила, изразяващо се в неизясняване на всички обстоятелства, необходими за законосъобразното издаване на заповедта, а именно въпросът, свързан със собствеността върху подлежащия на отчуждаване имот. Това нарушение е довело, както до съществено ограничаване правото на участие на жалбоподателите в административното производство, така и до неправилно формиране на разпоредителната воля на административния орган, отнасяща се до това, как следва да бъде изплатено определеното парично обезщетение. Жалбоподателите се легитимират като собственици на имот с пл. № 912, находящ се в [населено място], район „В.“, кв. О., улица „12“ № 2, целият с площ 429, за което представят нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 130, том III от 2003 г.; нот.акт № 164, том III от 2003 г., нот.акт № 199, том II от 2003 г. и нот.акт за възстановено право на собственост на основание чл. 14 от ЗСПЗЗ, чл. 18ж, ал. 1 и чл. 18з, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. Видно от заключението на приетата по делото експертиза, обаче, имот с идентификатор 68134.4356.530 (предмет на оспорената заповед) е частично идентичен с имот с пл. № 912, собственост на жалбоподателите. Останалата неотчуждена част от имот с пл. № 912, която се припокрива с имот с идентификатор 68134.4356.530 е 96 кв.м. В случая предмет на заповедта за отчуждаване са 112 кв.м от имот 68134.4356.530, поради което неизяснена остава собствеността върху останалите 16 кв.м. Този извод се потвърждава и от приложените към преписката удостоверения за идентичност (л. 79) и комбинирана скица за пълна или частична идентичност (л. 81). Въпросът за правото на собственост върху подлежащия на отчуждаване поземлен имот е следвало да бъде изяснен в хода на административното производство, като същият не може да бъде разрешаван в настоящото съдебно такова. При провеждане на отчуждителната процедура общинската администрация би могла да направи справка в публичния имотен регистър с цел изясняване на това, кой е действителният собственик на имота. Прехвърлянето в тежест на страната да докаже

собствеността си не освобождава административния орган от задължението му служебно да установи фактите и обстоятелствата, необходими за издаване на обжалваната заповед /чл. 142, ал. 1 АПК/. Собственикът е посочен като "неустановен", защото административният орган не е изпълнил задължението си да го установи.

Задължението за вярно отразяване на собствениците, което има административният орган, кореспондира не само на облигационното право на действителния собственик да получи равностойно парично обезщетение, но е свързано и с възможността административният акт да произведе вещно-правно действие по отношение на собствеността върху отчуждаемия имот - а именно преминаване на правото на собственост от физическото или юридическото лице върху общината. Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗОС собствеността преминава върху общината едва с изплащане на определеното в заповедта или съдебното решение обезщетение. Ето защо, нарушението на изискването да се посочи действителния собственик на отчуждаемите имоти влече след себе си незаконосъобразност на оспорваната заповед, изразяваща се в противоречие с материалноправните разпоредби на закона. Ето защо заповедта следва да бъде отменена, а преписката следва да бъде изпратена за ново произнасяне от компетентния административен орган при съобразяване на изложеното в мотивите на настоящото съдебно решение и изясняване на това кой е действителният собственик или собственици на имот с идентификатор 68134.4356.530.

На следващо място, административният орган неправилно е определил и дължимото равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот. Съгласно чл. 22, ал. 3 ЗОС "Кметът на общината възлага определянето на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители". На основание чл. 21, 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". В допълнение, съгласно чл. 21, ал. 8 във връзка с ал. 5 ЗОС "размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване". По смисъла § 1, т. 1 ДР ЗОС "равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон. За да бъде определено то, се изследва: 1. конкретното предназначение на имотите, предвидени за отчуждаване, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС, 2. пазарните цени на имоти със сходни характеристики /§ 1, т. 2 ДР ЗОС/, които 3. следва да се намират в близост до отчуждавания имот /§ 1, т. 3 ДР ЗОС/.

В експертизата вещото лице е установило още четири сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОС, сключени са в периода 09.10.2023 – 09.10.2024 г. и могат да се ползват като пазарни аналози. Съдът счита, че следва да се приеме изчисленото парично обезщетение, посочено от вещото лице, във вариант 1 от експертизата, в който са включени всички установени пазарни аналози – както тези от извършената оценка в административното производство, така и тези, установени от вещото лице. В този смисъл решаващият състав не счита, че следва да бъдат изключени сделките, обективирани в нот. акт за покупко-продажба № 9, том 88 и в нот. акт за замяна № 18, том 137 (с изключение на имотът, посочен в т. 2.2 от същия). Въпреки че първата посочена

сделка е с предмет имот, за който ПУП е предвидил застрояване, то това застрояване не може да бъде извършено, тъй като ПУП противоречи на ОУП и както правилно е отбелязало вещото лице, предвижданията на заварения подробен устройствен план не могат да се реализират, поради което ПИ с идентификатор 68134.4333.9620 в[жк]следва да се разглежда като имот, попадащ в зона без допустимо застрояване. Що се касае до сделките, описани в нот. акт за замяна на недвижими имоти (л. 59), съдът не приема становището на жалбоподателите, че посочените в него цени на недвижимите имоти не са определени на пазарен принцип, а единствено за целите на замяната. В подкрепа на това твърдение не са представени каквито и да било доказателства, а същото има характер единствено на предположение. Поради това като размер на равностойно парично обезщетение за 112 кв.м. от имот с идентификатор 68134.4356.530 следва да се приеме сумата в размер на 14 919,59 лева.

По изложените съображения оспорената заповед се отменя изцяло, а делото като преписка се връща за ново произнасяне при правилно определяне на правоимащите лица и размера на дължимото обезщетение, вкл. и при съобразяване с чл. 29, ал. 2 от ЗОС.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, основателно се явява искането на жалбоподателя за присъждането на направените по делото разноски. Доказаният им размер е 930 лева, от които заплатената дължима такса в размер на 40 лева и 890 лева заплатено възнаграждение за ВЛ.

Воден от изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-4/27.01.2025 година, издадена от кмета на Столичната община.

ВРЪЩА административната преписка на кмета на Столична община за ново произнасяне при спазване на указанията по прилагането на закона, дадени в мотивите към решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. С. С., Б. С. З. и Х. С. Ц. сумата от 930 (деветстотин и тридесет) лева разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на оспорване.

Решението да се съобщи на страните за сведение чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: