

РЕШЕНИЕ

№ 33111

гр. София, 09.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

като разгледа дело номер **2923** по описа за **2025** година докладвано от съдията,
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 - 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във
вр. с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба от М. Ц. Б. срещу Заповед № СОА25-РД40-8/27.01.2025 г. на кмета на
Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор
68134.4356.935 (незастроен), с площ 876 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КKKP,
представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.561 по КKKP, одобрени със
Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на
обект: "Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по
[улица]с две метростанции", район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл 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.
Жалбоподателката оспорва заповедта в частта ѝ относно размера на определеното парично
обезщетение за отчуждаване на собствените ѝ 5/18 идеални части от процесния имот, като прави
искане за изменението на акта в тази част, като се определи оценка - парично обезщетение на
отчуждените идеални части съобразно пазарните цени на извършените сделки в района на имота.
С определение № 31193 от 24.09.2025г., постановено по адм. дело № 3502/2025г. на АССГ, 77
състав, е присъединена за съвместно разглеждане в настоящото производство жалбата на А. Г.
П. срещу същата Заповед № СОА25-РД40-8/27.01.2025 г. на кмета на Столична община.
Жалбоподателката А. Г. П. оспорва заповедта в частта ѝ относно размера на определеното ѝ
парично обезщетение за отчуждаване на собствената ѝ 1/18 идеална част от имота.

В съдебното заседание жалбоподателите, редовно призовани, не се явяват, представляват се от адв. М., който поддържа жалбите и прави искане за уважаването им, като се постанови съдебен акт, с който да се измени оценката на процесния имот.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез пълномощника си юрк. И., оспорва жалбите. Поддържа, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила, както и при правилно приложение на материалния закон. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Не е спорно по делото, а и се установява от представения нот. акт № 146, т. IV, рег. № 636, дело № 650/2009г. на нотариус с рег. № 189 на НК, че жалбоподателите се легитимират като собственици съответно М. Ц. Б. - на 5/18 идеални части, и А. Г. П. - на 1/18 идеална част от поземлен имот, намиращ се в [населено място], район "Л." - Столична община,[жк], с идентификатор 68134.4356.561 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 998 кв.м.

Представени са с преписката и скица-проект № 15-1152107-11.11.2024г. за проектен имот с идентификатор 68134.4356.935, издадена от СГКК - [населено място], удостоверение с изх. № 07-00-584-3/11.07.2024г. на ГИС - С., комбинирана скица за пълна или частична идентичност за имота.

Административното производство е образувано във връзка със започнала процедура по отчуждаване на имоти, находящи се в обхвата на обект „Отклонение от първа метролиния „Л.“ МС-2 до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околовръстен път с две метростанции, одобрени с Решение на Столичния общински съвет с № 539 по Протокол № 79/29.06.2023г.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано в три ежедневника. Обявлението е поставено на информационното табло на район „Л.“ - СО и на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, 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; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размер на дължимото обезщетение.

С възлагателно писмо с № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в улична регулация, на М. А. Р. – независим оценител с оценителска правоспособност, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на имотите, предмет на отчуждаване, в това число и процесния. Видно от изготвената експертна оценка, за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.935 (незастроен), с площ от 876 кв.м, е предложено равностойно парично обезщетение в размер на 106372,68 лв., определено въз основа на предоставените данни и сравнени аналози, посочени в доклада.

При така изготвената експертна оценка е издадена оспорената в настоящото производство

Заповед № СОА25-РД40-8 от 27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4356.935 (незастроен), с площ 876 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.561 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: "Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции", район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл 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. Отбелязано е в заповедта, че имотът е собственост на общо пет лица, като квотите в съсобствеността възлизат съответно за М. Б. на 5/18 ид.ч., за А. П. - 1/18 ид.ч. Сумата за паричното обезщетение е определена в общ размер от 106372,68 лв., разпределена, както следва: за М. Ц. Б. в размер на 29547,97 лева, за А. Г. П. - в размер на 5909,59 лева.

Съобразно представеното удостоверение за данъчна оценка с изх. № [ЕГН]/02.08.2024г. на дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП – Л.“, данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.4356.561 с площ от 998 кв.м възлиза в размер на 42015,80 лв. (или 42,10 лв./кв.м).

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещото лице А. А.. След проследяване градоустройствения и регулационен статут на процесния имот вещото лице дава заключение, че съгласно предвижданията на действащия план за регулация на м.[жк], одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.935 попада изцяло в улична регулация между о.т. 318 - о.т.325 и о.т. 226 - о.т.227 ([улица]). Съобразно експертното заключение ПУП от 2012г. е изработен върху действаща кадастрална карта от 2009г., като процесният имот е отразен и съставлява част от имот с идентификатор 68134.5643.561 в кадастралната основа. Вещото лице установява, че съгласно предвижданията на ИПР на [улица]и СП за отклонение от метростанция „Л.“ до околоръстен път, одобрен с Решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.935 попада в уличната регулация между о.т. 318 - о.т. 325 и о.т. 226 - о.т. 227 ([улица]). Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.935 попада частично в устройствена зона „Смф“-Смесена многофункционална зона и частично в Тти - терени за транспортна инфраструктура. При тези констатации вещото лице дава заключение, че ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.935, с площ от 876 кв.м, предмет на отчуждаване, попада в терен с отреждане за улична регулация, т.е., без допустимо застрояване. За определяне на справедливото пазарно обезщетение за отчуждавания поземлен имот вещото лице е изследвало предназначението на имота по всички предходни ПУП, анализирано е всички сделки, описани в приложените седем броя справки от СВ, както и приложените по делото нотариални актове, и допълнително е установило още четири сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС, подробно описани. Вещото лице дава заключение, че размерът на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.4356.935, с площ за отчуждаване 876 кв.м, определено при съобразяване с изискванията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС, възлиза в размер на 119172,21 лв. /без сделката по нот. акт, вписан в СВ с акт № 9, т. 88 от 22.05.2024г., относно която вещото лице констатира, че не може да се ползва за пазарен аналог предвид предвиденото застрояване по ПУП/, от което за М. Ц. Б. – 33103,39 лв., за А. Г. П. – 6620,67 лв. Дадена е оценка за стойността

на СМР на трайните подобрения в имота след овехтяване в размер на 592,62 лв.

Други относими доказателства не са ангажирани от страните по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед за отчуждаване на недвижим имот по чл. 25, ал. 2 ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 1 ЗОС заповедта подлежи на обжалване пред административния съд по местонахождението на имота в 14-дневен срок от съобщаването ѝ.

Жалбите са допустими, тъй като са подадени от надлежни страни и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС.

Разгледани по същество, жалбите са и основателни.

Като извърши дължимата на основание чл. 168, ал. 1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт, освен на основанията, сочени от оспорващия, и на всички основания по чл. 146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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.

Доколкото посочените в ал. 2 на чл. 25 ЗОС реквизити присъстват в оспорената заповед, съдът приема, че същата отговаря на изискванията за форма на административния акт, регламентирани в чл. 59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждавания имот.

Съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС – публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район "Л." – СО за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателите не навеждат твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спазени са и сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Основно спорът по делото се съсредоточава по въпроса относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателите.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение – съгласно разпоредбите на чл. 22, ал. 5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната служба по вписванията /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите,

което са имали преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съгласно разпоредбата на § 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. Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, съгласно т. 3, б. "а" от § 1 от ДР на ЗОС са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизирани територии.

При тази нормативна уредба следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС и § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът, предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В разглеждания случай размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот следва да се определи при съобразяване на втория вариант на оценка, даден с приетото и неоспорено от страните заключение на съдебно-оценителната експертиза, при който вещното лице е установило наличие на възмездни сделки, които правилно са възприети за годни пазарни аналози - една от страните по тях е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията, [населено място], и са без допустимо застрояване. Така пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с имоти със сходни характеристики и е определено обезщетение за отчуждавания имот в размер на 119172,21 лева.

Въз основа на изложеното съдът приема, че равностойното парично обезщетение за целия отчуждаван ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.935 следва да бъде определено в размер на 119172,21 лева.

Установените от експертизата подобрения в имота, представляващи ограда, са оценени в заключението в размер на 592,62 лв., с приложено овехтяване. Тези подобрения не следва да се включват в размера на дължимото обезщетение, като съображенията за това са следните:

В съответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 13 и ал. 14 ЗОС след влизане в сила на подробния

устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. В случая посочените по-горе подобрения не са заявени с жалбата до съда. От друга страна, за пълнота на изложението следва да се посочи, че по делото не се установява, а и не се твърди, в отчуждавания имот да се намират такива, законно изградени при условията и по реда на чл. 49 ЗУТ, стойността на които да подлежи на обезщетяване съобразно чл. 22, ал. 13 ЗОС.

Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че Заповед № СОА25-РД40-8/27.01.2025г. на кмета на Столична община е незаконосъобразна в частта относно определеното парично обезщетение за двете жалбоподателки, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва да бъде увеличена, съответно за М. Ц. Б. от 29547,97 лв. на 33103,39 лв., за А. Г. П. - от 5909,59 лв. на 6620,67 лв.

Относно разноските в производството.

При този изход на делото право на разноски имат жалбоподателите, поради което и на основание чл. 143, ал. 1 АПК от бюджета на СО следва да им се възстановят своевременно претендираните и доказани разноски, както следва: на М. Ц. Б. в размер от 1610 лева, от които 10 лв. - заплатена държавна такса, 600 лв. за депозит за вещо лице и 1000 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, на А. Г. П. в размер на 1000 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Административен съд София-град, 72 състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на М. Ц. Б. и А. Г. П. Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-8/27.01.2025г. на кмета на Столична община в частта ѝ, с която е определено парично обезщетение за М. Ц. Б. – 5/18 ид.ч., и за А. Г. П. – 1/18 ид.ч., за отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.935 (незастроен), с площ 876 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.561 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на ИД на АГКК, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение за М. Ц. Б. – 5/18 ид.ч., от 29547,97 лв. на 33103,39 лв., за А. Г. П. - 1/18 ид.ч., от 5909,59 лв. на 6620,67 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. Ц. Б., ЕГН [ЕГН], на основание чл. 143, ал. 1 АПК сумата от 1610 лева, представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Г. П., ЕГН [ЕГН], на основание чл. 143, ал. 1 АПК сумата от 1000 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: