

РЕШЕНИЕ

№ 33603

гр. София, 15.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **3062** 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.

Води се по:

1/ жалба вх.№ 5486/06.03.25г на М. Ц. Б. от [населено място] против Заповед № СОА25-РД40-12/27.01.25г на Кмета на СО, в частта на определеното ѝ обезщетение в размер на 4225.05лв;

2/ жалба вх.№ 7218/24.03.25г на А. Г. П. от [населено място] против Заповед № СОА25-РД40-12/27.01.25г на Кмета на СО, в частта на определеното ѝ обезщетение в размер на 845.01лв.

В жалбите се сочи, че Заповедта в обж. части е мат.незаконосъобразна, като обезщетението е определено в нарушение на нормите на ЗОБС и е силно занижено. Моли се за изменение на обж. част от Заповедта, като Съдът определи по-висок размер на обезщетението му/след изслушване на СТОЕ/, претендират се разноски. В съд.заседание общият проц.представител адв. М. поддържа жалбите и моли да се присъдят обезщетения в най-високите размери от предложените варианти от вещото лице.

Ответникът Кмет на СО се представлява от юрк.И., която оспорва жалбите, моли за потвърждаване на Заповедта в обж. части. В условия на евентуалност моли Съдът да присъди най-ниските от предложените размери на обезщетение по вариантите на вещото лице. Счита, че на двете жалбоподателки не следва да се присъждат отделно адв.хonorари, доколкото са

защитавани от 1 адвокат и имат общи интереси.

Съдът намира жалбите за допустими, като депозираните в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лица с активна проц.легитимация/и на акта/, срещу инд.адм.акт по см. на АПК и ЗОС, поради което следва да се разгледат по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Видно от нот.акт № 147/09г, жалбоподателките са съсобственици на ПИ № 68134.4356.560 с площ 120кв.м. по КKKP09г, като ПИ е незастроен и се ползва за улица. По действащ РП /Решение № 413/12г на СОС/ и по предходен РП /Решение № 59/01г на СОС/ - неприложени, имотът попада в улица и в УПИ/за търговски център. По по-предходни РП75г, РП75г и РП71г /неприложени/- имотът попада в улица.

В обж. Заповед е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с реализацията на обект съгл. влязъл в сила ПУП-ИПУР, одобрен с Решение № 539 по Протокол № 79/29.06.23г на СОС, като действащият РП за[жк]е одобрен с Решение № 413 по Протокол №21/19.07.12г на СОС.

Начало на адм.производство е сложено с Възлагателно писмо № СОА24-ГР94-5296/09.10.24г. Обявление по чл.25 ал.1 от ЗОБС с изх.№ СОА24-ВК08-17974/16.12.24г на Кмета на СО е поставено на таблото в район „Л.“-СО/на 19.12.24г/ и на таблото в сградата на СО /на 19.12.24г/, публикувано е в два централни и един местен вестник/на 20.12.24г/, както и на сайта на СО. СВ-С. е представила на оценителя всички вписани сделки в периода 09.10.23г-09.10.24г , за районите „Л.“, „О. купел“, „Н.“, „М. долина“, „М.“ и „Д.“.

Оценката в адм.производство е била направена на 09.12.24г, въз основа на изпратените от СВ-С. вписвани сделки, по отношение на незастроено ПИ в IVта ценова зона, устр.зони по ОУП09г – Смф с 60% плътност на застрояване/за 3 кв.м./ и зони без параметри за застрояване- Тти, 3п и Тзв /за 117кв.м./. Приети са от оценителя за годни 10бр. аналози /от 18бр. сделки/- за зона Смф и 12бр. аналози /от 15бр. сделки/- за зони без параметри за застрояване. Определена е цена 121.43лв/кв.м. за зони без параметри за застрояване /14207.31лв за 117кв.м./ и 334.29лв/кв.м. за зона Смф /1002.87лв за 3 кв.м./. Изчислено е обезщетение за отчуждаванияте 120кв.м. - 15210.18лв, от които на М.Б. 4225.05лв за 5/18 ид.части от имота и на А.П. 845.01лв за 1/8 ид.част от имота. Данъчната оценка на отчуждавания имот от 120кв.м. е 5052лв / 42.10лв/кв.м. /.

По делото е допусната СТОЕ, разгледала всички вписани сделки, предоставени от СВ-С. на оценителя, както и служебно известни на вещото лице вписани сделки. Съдът кредитира заключението на вещото лице А. изцяло/не е оспорено и от страните/, като счита, че оценката следва да се определи според предложените първи вариант за 3 кв.м. и втори вариант за 117 кв.м., по следните съображения:

1/ Предложеният първи вариант за 3 кв.м. изключва аналог №5 /приет от оценителя за годен/, тъй като имотът от аналога /ПИ № 68134.4089.496/ - няма излаз на [улица]% от него е сервитутна зона на водопровод и канал. Това означава, че в този имот не би могла да се достигне никога предвидената по ОУП09г за устр.зона Смф - 60% плътност на застрояване /максимум теоретично би могло да се достигне само 40% и аналогът не е годен - за 60% плътност/. Първи вариант за 3 кв.м. дава оценка от 869.15лв/кв.м. /при 334.29лв/кв.м. според оценителя от адм.производство/, или 2607.46лв за 3 кв.м.

2/ Предложеният втори вариант за 117кв.м. изключва аналог №14 /приет от оценителя за годен/, тъй като имотът от аналога/ПИ № 68134.4333.9620/- по действащ за него ПУП01г е с предвидено 5-етажно застрояване, а по последващ ОУП09г попада в зона Тзв/без параметри за застрояване/. Предвиждането на ПУП01г противоречи на зоната по ОУП09г, но ПУП01г се явява заварен, като не е иницирано евентуално служебно производство за изменение на ПУП01г- за привеждането му в съответствие с ОУП09г. Следователно, към момента действащ за имота е ПУП01г/заварен/, а той предвижда застрояване и не е годен аналог за зони без параметри за застрояване. Втори вариант за 117 кв.м. дава оценка от 136.04лв/кв.м. /при 121.43лв/кв.м. според оценителя от адм.производство/, или 15916.84лв за 117кв.м.

3/ Съдът намира, че при определена от него оценка за 120кв.м. – 18524.30лв / 2607.46лв за 3кв.м. и 15916.84лв за 117кв.м./, то за 1/18 ид.част на А.П. полагаемото се обезщетение е 1029.18лв /вместо 845.01лв/, а за 5/18 ид.части на М.Б. е 5145.64лв /вместо 4225.05лв/, както правилно е посочено в Допълнението към СТОЕ.

При този изход на спора, на жалбоподателките следва да се присъдят разноски по чл.143 от АПК, както следва: на М.Б.- 10лв дър.такса, 965лв за СТОЕ и 1000лв договорен и внесен адв.хонорар/неоспорен като прекомерен/- общо 1975лв; на А.П.- 10лв. дър.такса и 1000лв договорен и внесен адв.хонорар/неоспорен като прекомерен/- общо 1010лв.Възражението на ответника - за присъждане само на 1 адвокатски хонорар на общия проц.представител, е неоснователно. То противоречи както на буквата и духа на чл.143 от АПК, така и на факта, че жалбата на А.П. е присъединена към настоящото дело на много късен етап от съд.производство, като д.№ 3502/25г на АССГ/по която е била разглеждана първоначално жалбата/- е прекратено след присъединяването и няма по какъв друг ред да ѝ се присъдят разноски.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.1 и ал.2 и чл.173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-12/27.01.25г на Кмета на СО, по жалба вх.№ 5486/06.03.25г на М. Ц. Б. от [населено място] и жалба вх.№ 7218/24.03.25г на А. Г. П. от [населено място], в частта на определеното им обезщетение, КАТО ОПРЕДЕЛЯ обезщетение на М. Ц. Б. в размер на 5145.64лв /вместо 4225.05лв/ и обезщетение на А. Г. П. в размер на 1029.18лв /вместо 845.01лв/.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на М. Ц. Б. от [населено място] сумата от 1975лв-разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на А. Г. П. от [населено място] сумата от 1010лв-разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

съдия:

