

РЕШЕНИЕ

№ 17029

гр. София, 19.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 05.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **2032** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).
Образувано е по жалба на адв. Г. И., като пълномощник на „КАУФЛАНД БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО“ КД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. на кмета на Столична община. С оспорвания административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4354.823 (незастроен) с площ 648 кв.м., съгласно Скица – проект за изменение на Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4354.810 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър (АГКК), попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и специализиран план по реда на чл.111 във вр. с чл.189 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околовръстен път с две метростанции, одобрен с Решение №539 по Протокол №79/29.06.2023г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.
Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като издадена при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и в противоречие с материалноправните норми и с целта на закона. Поддържа, че определеното обезщетение за отчуждаваната част от собствения му имот, в размер на 121.43 (сто двадесет и един и 0.43) лева за

1 м² е несправедливо и не е съобразено с действителната пазарна стойност на имота. Твърди, че при изготвяне на оценката са били използвани негодни пазарни аналози в резултат на което определеното парично обезщетение не отговаря на изискванията за справедливост и равностойност, установени в чл.21, ал.1 ЗОБС. Изтъква, че към датата на придобиването му – 10.12.2021г., дружеството е заплатило за отчуждавания имот по 694.32 (шестотин деветдесет и четири и 0.32) лева за 1 кв.м., а определеното с процесната Заповед обезщетение е почти 6 пъти по-малко, което според него сочи, че е силно занижено. Чрез процесуалния си представител адв. Г. И. моли съда да отмени Заповед №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. или алтернативно да я измени, като определи нов, по-висок размер на обезщетението в съответствие с приетото заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза (СТОЕ). Претендира за разноски, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №9553/25.02.2025г. и чрез процесуалния си представител юрк. Р. И. поддържа, че при определяне размера на равностойно парично обезщетение следва да бъде взета предвид като пазарен аналог и сделката по Нотариален акт (НА) за замяна на недвижими имоти с №12/29.07.2024г., том III, нот. дело №385/2024г., в частта за имот с идентификатор 68134.1504.2242, описан в т.2.2. Твърди, че този имот има еднакво конкретно предназначение и еднакъв характер на застрояване с процесния отчуждаван имот на жалбоподателя по смисъла на чл.23 ЗОБС. Не претендира за разноски. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С НА за покупко – продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №94722/10.12.2021г. като Акт №93, том ССXLVIII, дело №73668/2021г., жалбоподателят “Кауфланд България ЕООД енд Ко“ КД (Кауфланд) се легитимира като собственик на следните недвижими имоти: 1) ПИ с идентификатор 68134.4354.384 с площ 23520 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс със стар идентификатор 68134.4354.260, номер по предходен план 035090 – част, кв.64, парцел II; 2) ПИ с идентификатор 68134.4354.387 с площ 709 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс със стар идентификатор 68134.4354.260, номер по предходен план 035090 – част. Не е спорно по делото и се установява с приетата СТОЕ, че имотите описани в НА №93/10.12.2021г. са идентични с ПИ с идентификатор 68134.4354.810 от КККР. Такъв извод следва и от приетата по делото Скица на поземлен имот №15-1009904/21.09.2023г.

С писмо рег. №СОА24-ГР94-5296/09.10.2024г. кметът на СО е възложила на независим лицензиран оценител М. Р. да определи размер на равностойно парично обезщетение за изрично посочените ПИ сред които и този с проектен идентификатор 68134.4354.823 – незастроен, с площ 648 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4354.810.

От приетия по делото Доклад за определяне на равностойно парично обезщетение (Оценителен доклад), се установява, че размерът на обезщетението за отчуждавания имот е определен по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС чрез метод на пазарните сравнения (аналози) въз основа на 4 (четири) броя сделки, възприети като пазарни аналози по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОБС. Според заключението на оценителната експертиза равностойното парично обезщетение за

процесния проектен имот с площ 648 кв.м. е 78686.64 (седемдесет и осем хиляди шестотин осемдесет и шест и 0.64) лева или 121.43 лева/кв.м. До този извод оценителят е достигнала като е приела, че определянето на равностойно парично обезщетение е като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. При това са били проучени и използвани като аналози сделки, предмет на които са имоти, попадащи в устройствени зони от категории: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура - терени за транспортна инфраструктура (Тти), без параметри на застрояване; Устройствена зона и терени за озеленяване - Зона за градски паркове и градини (Зп), без параметри на застрояване и Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути – (Тзв), без параметри на застрояване.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета СТОЕ. Заключение на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и съдът го кредитира по делото като обективно и компетентно и въз основа на него приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Първият регулационен план на територията в която попада процесният отчуждаван имот е регулационен и застроителен план (ПРЗ) на местността „М. предградие“, одобрен със Заповед №253/21.06.1971г. Имотът на жалбоподателя попада извън обхвата на предвижданията по този план. Следващият ПУП, относим към територията е план за регулация (ПР) на м. „М. предградие МР1,2 и 3“, одобрен със Заповед №358/31.07.1975г. В кадастралната основа на този план няма нанесени частни имоти, а за площта на процесния имот няма отреждане.; 2) Със Заповед №РД-50-09-159/13.04.1984г. е одобрен застроителен, кадастрален и регулационен план (ЗКРП) на м. „ж.к. Л. – разширение запад“. В кадастралната основа на този план имотът на жалбоподателя не е попълнен, но площта му попада в обхвата на кв.52 с отреждане за обществено и жилищно строителство.; 3) Със Заповед РД-09-50-578/15.05.2007г. е одобрено изменение на плана за регулация (И.) на м. „Л. – Разширение“. За кв.64 изменението включва създаване на урегулиран поземлен имот (УПИ) ХІ_{-1344, 1507} „За търговско административен комплекс, жилища, ТП и ПГ“. Според предвижданията на този план имотът на жалбоподателя, част от който е процесният проектен имот, попада в обхвата на УПИ ХІ_{-1344, 1507}, кв.64.; 4) С Решение №608/10.09.2009г. на СОС е одобрено изменение на ПР за кв.64. Отреден е нов УПИ ІІ₋₂₆₀ „За търговски комплекс, жилища, ТП и ПГ“. Процесният имот на жалбоподателя попада в обхвата на УПИ ІІ₋₂₆₀, кв.64. Изменението на ПР е приложено по отношение на УПИ ІІ₋₂₆₀ от кв.64, като въз основа на него е издадена и Виза за проектиране. Към момента обектът е изграден и въведен в експлоатация.; 5) Действащия ПУП за територията, включително за УПИ ІІ₋₂₆₀, кв.64, е одобрен с Решение №539/29.06.2023г. на СОС за изменение на плана за улична регулация на [улица]. Отчуждаването на процесния имот е въз основа на този план, при което от североизточната част на УПИ ІІ₋₂₆₀ се отделя ивицата по границите на имота на жалбоподателя и същата се включва към обхвата на уличната регулация.; 6) Според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП) имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.4354.810, включително отчуждаваната част с проектен идентификатор 68134.4354.823, попада в зона Смф – смесена многофункционална зона с предвиждане за застрояване до 60% и максимален коефициент на интензивност на застрояването (Кинт) до 3.5.; 7) Отчуждаваният имот се намира в четвърта ценова зона, съгласно Решение №2 по Протокол №44/08.06.1998г. на СОС по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).; 8) В отчуждаваната част от имота на жалбоподателя има извършени подобрения за които не се изисква допълнително Разрешение за строеж (РС). Въз основа на сателитни снимки вещото лице е установило, че подобренията, които

се засягат от отчуждаването са извършени в периода 21.07.2023г. и 11.04.2024г. – след одобряването на действащия ПУП.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, които да бъдат определени като съществени и мотивиращи неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Оспорваната Заповед е издадена при наличие на материалноправните предпоставки за принудително отчуждаване на недвижим имот – частна собственост, регламентирани в чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОБС. Съгласно тези разпоредби имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при едновременно наличие на следните условия:

а) чрез отчуждаването да се задоволява общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; б) отчуждаването да е основано на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, предвиждащ изграждане на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение; в) имотът или част от него – обект на отчуждаване, да е засегнат непосредствено от предвиденото строителство или да е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. В случая тези изисквания на закона са спазени. Установено е с приетата СТОЕ, че цялата площ от 648 кв.м., част от ПИ с идентификатор 68134.4354.810, попада в уличната регулация и се засяга от отчуждителното мероприятие за изграждане на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“. Безспорен е и фактът, че оставащата след отчуждаването част от ПИ с идентификатор 68134.4354.810 отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ за обособяване на самостоятелен имот, като такъв вече е формиран (УПИ II₂₆₀, кв.64) с плана за регулация и застрояване от 2009г. В съответствие с императивната норма на чл.21, ал.7 ЗОБС, ПУП, предвиждащ изграждането на обекта за който е необходимо да бъдат отчуждени имоти – частна собственост, е одобрен от СОС.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с проектен идентификатор 68134.4354.823 административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР ЗОБС.

Съгласно ал.5 на чл.22 ЗОБС размерът на равностойно 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 определението, дадено в ал.6 на чл.22 ЗОБС 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](#).

В случая не е спорно обстоятелството и е установено с приетата СТОЕ, че от 1984г. до одобряване на действащия ПУП от 2023г., отчуждаваният имот с проектен идентификатор 68134.4354.823 попада в отреждане за застрояване. Несъмнено е и обстоятелството, че по отношение на УПИ II₂₆₀ от кв.64 ПРЗ е приложен и застрояването в него е изпълнено. При това, незаконосъобразен - в противоречие с доказателствата в административното производство и с приложимия материален закон – чл.22, ал.5 и ал.6 ЗОБС, е определеният размер на равностойно парично обезщетение, изчислен въз основа на сделки, които не изпълняват критериите за пазарни аналози, установени в §1, т.2 и т.3 ДР ЗОБС. При определяне на размера на обезщетението независимият оценител е взел предвид сделки, предмет на които са имоти, попадащи в устройствени зони без застрояване – Тти, Зп и Тзв, съгласно т.т. 25, 32 и 34 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО). Вместо това оценката е следвало да бъде извършена въз основа на сделки с имоти, предвидени за застрояване, които се намират 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.

Определение за “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

С доказателствата, приети по делото и въз основа на заключението на вещото лице, съдът приема, че характеристики на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.6 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, имат всички сделки с имоти, описани в обстоятелствената част на СТОЕ и систематизирани в Таблицата на стр.10: НА за покупко-продажба №199, том III, рег. №15453/20.10.2023г., дело 527/2023г.; НА за покупко-продажба №156, том V, рег. №6835/29.11.2023г., дело 860/2023г.; НА за покупко-продажба №74, том III, рег. №6438/21.06.2024г., дело 445/2024г. и НА за покупко-продажба №144, том IV, рег.15 407/19.07.2024г., дело 701/2024г. Според експертизата сравнителните имоти попадат в територии, отредени с ОУП за Смф (смесена многофункционална зона, т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО), като според действащите ПУП имотите попадат в отреждане за застрояване. Експертизата е установила, че имотите от пазарните аналози се намират в същата ценова зона като отчуждавания и следователно отговарят на изискването да се намират в близост до отчуждавания имот по смисъла на определението, дадено в §1, т.3 ДР ЗОБС.

Съдът намира, че при определяне размера на равностойно парично обезщетение като пазарен аналог не следва да бъде използвана сделката, описана в т.2.2. от НА за замяна на недвижими имоти с №12/29.07.2024г., том III, нот. дело №385/2024г. В съдебно заседание на 05.05.2025г. вещото лице дава заключение, че имотът с идентификатор 68134.1504.2242 действително попада в зона Смф според предвижданията на ОУП. Имотът обаче, не е отреден за застрояване с действащ ПУП и следователно конкретното му предназначение не е идентично или сходно с това на отчуждавания, поради което и съдът приема, че не изпълнява критериите, установени в чл.22, ал.2 ЗОБС във вр. с §1,

т.2 ДР.

При това настоящият решаващ състав приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.4354.823, с площ 648 кв. м. е в размер на 433041.58 (четиристотин тридесет и три хиляди черидесет и един и 0.58) лева или 668.27 (шестотин шестдесет и осем и 0.27) лева за 1 кв.м.

Съдът приема, че на жалбоподателя не се дължи обезщетение за установените от експертизата подобрения в отчуждаваната част от имота му. Според приложимата норма на чл.22, ал.13 ЗОБС 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 ЗУТ, се заплащат *с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота*. По делото е останало недоказано със събраните доказателства и от заключението на експертизата какъв е размерът на направените разходи (удостоверен със съответни счетоводни документи), с колко е била увеличена стойността на имота вследствие на извършените подобрения и въз основа на това да се определи по-малката стойност която да служи за определяне на размера на дължимото обезщетение.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноси в размер на 10850 (десет хиляди осемстотин и петдесет) лева - за държавна такса, за адвокатско възнаграждение и за СТОЕ, съобразно представения списък и доказателства за извършването им. Съдът намира за неоснователно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение в размер на 9700 (девет хиляди и седемстотин) лева, което следва да се отбележи, е по-ниско от минималния размер определен съгласно чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.5 от Наредба №1/2004г. за възнаграждения за адвокатска работа (загл. Изменено ДВ, бр.14/2025г.). Ответникът не сочи конкретни доводи за това, че процесното производство е с по-ниска фактическа и правна сложност от обичайното за този вид дела. Съдът взема предвид и това, че по делото са били проведени четири открити съдебни заседания в които процесуалният представител на жалбоподателя е участвал, изразявал е становища, ангажирал е доказателства, правил е доказателствени искания. Противно на възраженията на ответника материалният интерес в случая е равен на разликата в размера на равностойното парично обезщетение, определен от административния орган и от съда.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.823 (незастроен) с площ 648 кв.м., съгласно Скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.810 по Кадастралната карта и кадастралния регистър, одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията

по геодезия, картография и кадастър, като: **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 78686.64 (седемдесет и осем хиляди шестотин осемдесет и шест и 0.64) лева на 433041.58 (четиристотин тридесет и три хиляди черидесет и един и 0.58) лева.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „КАУФЛАНД БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО“ КД, ЕИК[ЕИК], срещу Заповед №СОА25-РД40-27/27.01.2025г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.823 (незастроен) с площ 648 кв.м., съгласно Скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.810 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на „КАУФЛАНД БЪЛГАРИЯ ЕООД ЕНД КО“ КД, ЕИК[ЕИК], сумата 10850 (десет хиляди осемстотин и петдесет) лева - разноски по адм. дело №2032/2025г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова