

РЕШЕНИЕ

№ 39930

гр. София, 01.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 24.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8845** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на Д. И. И. от [населено място] чрез адв. А. Т. Б. - САК, срещу Заповед № СОА24-РД40-60/17.07.2025 г. на кмета на Столична община, с която е изменена Заповед № СОА25-РД40-58/23.06.2025 г. на кмета на СО за отчуждаване на ПИ с идентификатор № 6134.905.1192 с площ от 145 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.905.447 по КККР, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица], район „Л.“.

В жалбата се твърди, че заповедта на кмета за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 6134.905.1192 с площ от 145 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.905.1192.2 с площ 92 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.905.1189.1 с площ от 6 кв.м., представляващи реална част от имот с идентификатор 68134.905.447 по КККР, във връзка е реализацията на обект: „Изграждане на [улица], район „Л.“, [населено място] е незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, поради което моли да бъде отменена. Изразява се и становище за незаконосъобразност на определеното равностойно обезщетение за отчуждаване на поземления имот, като се моли в алтернатива в тази си част заповедта да бъде изменена, като се увеличи определеното парично обезщетение. Излагат се подробни съображения по незаконността на акта, по противоречието му с материалния закон, по определеното обезщетение. Представени са доказателства и е направено доказателствено искане за назначаване на СТЕ, за издаване на СУ и др. В жалбата са наведени доводи, че заповедта е издадена в нарушение на чл.208, ал.1 от ЗУТ, предвид подадено заявление за промяна на ПУП и

ПУР преди издаване на заповедта за отчуждаване. Оспорва констатациите в заповедта, че сградите не са търпим строеж, като излага подробни съображения за това. Представя подробни писмени бележки.

Предвид изложеното в жалбата, настоящия състав приема, че предмет на съдебен контрол е Заповед № СОА25-РД40-58/23.06.2025 г. на кмета на СО, с която е отчужден имотът и е определено паричното обезщетение, изменена със Заповед № СОА24-РД40-60/17.07.2025 г. на кмета на Столична община.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк В. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения и в съдебно заседание. Моли да се потвърди акта като правилен и законосъобразен. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна процесуална легитимация /адресат на акта/, срещу административен акт по см. на АПК и ЗОБС, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

По делото не е спорно, че Д. И. И. е съсобственик, по силата на нотариален акт за замяна на недвижим имот № 132, том LXXIV, дело 14754 от 11.08.1995 г., на ПИ с идентификатор 68134.905.447, с площ 257 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед №РД-18-7/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК,

Съгласно действащия подробен устройствен план на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.200 2г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, ЧРП на м. „В. — ВЕЦ С.“, кв. 32 и 33, одобрен със Заповед № РД- 09-50-102/27.02.1998 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ПР на м. „В. - ВЕЦ С.“, кв. 34, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/19.05.2004 г. на главния архитект на С., ИПРЗ за кв. 34, м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрено със Заповед № РД-09-50-821/06.07.2006 г. на главния архитект на С., ПР за кв. 34, м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрено със заповед № РД-09-50-779/04.07.2007 г. на главния архитект на С., ИПР за кв. 34, м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрено със Заповед № РД-09-50- 844/06.12.2013 г. на главния архитект на Столична община, ИПР за кв. 34, м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрено със Заповед № РД-50-407/23.06.2017 г. на главния архитект на Столична община, предвиждащи изграждане на обект - публична общинска собственост, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1192 (незастроен) с площ от 145 кв.м, представляващ реална част от ПИ с 68134.905.447 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК се отчуждава във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица], район Л..

Във връзка с провеждане на отчуждителната процедура и в изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо СОА25-ТД26-1864/05.02.2025 г., кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот /л.132/.

Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти В.Д. на 01.04.2025 г. /л.110-131/. Определена е сума в размер на 24 328,10 лева, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена на основание три броя сделки, приети за аналози, като отговарящи на изискванията на §1 от ДР на ЗОС.

С обявление № СОА25-ВК66-3764/13.05.2025 г., подписано от Кмет на Столична община,

собствениците на процесния поземлен имот, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], район Л.“ са уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС /л.108/.

Обявлението е публикувано във вестник „Труд“ /л.103/, във вестник „24 часа“ /л.102/ и във вестник „Днес“ на 19.05.2025 г. /л.104/. Обявлението е публикувано на електронния портал на СО на 14.05.2025 г. /л.99 и л.101/ и е поставено на таблото за обявления в сградата на Столична община на 15.05.2025 г. /л.98/.

Процесната заповед е издадена на 23.06.2025 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА25-РД40-58/23.06.2025 г. с посоченото по-горе съдържание. В мотивите на същата е определено обезщетение в размер на 24 328,10 лева.

В хода на съдебното производство е установено, че оспорващия е депозирал заявление с вх. № САГ23-ГР00-1134 от 04.05.2023 г. до главния архитект на Столична община с искане да се разреши изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план на план за регулация (ИПР) на УПИ V-446, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.905.447 по КККР, кв. 32, м. „В.-ВЕЦ С.“, и ИПУР по [улица] между о.т. 139а и о.т.159, район „Л.“ /л.159-л.168/. По това заявление е издадено писмо с изх. № САГ23-ГР00-1134-(1)/ 19.05.2023 г. на Главния архитект на СО, с което жалбоподателката е уведомена, че административната преписка е разгледана на ОЕСУТ и е взето решение, че с предложеното мотивирано предложение не се изпълняват разпоредбите на чл.19, ал.2 и чл.2, ал.1, т.5 от Наредба № РД-02-20-2/2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. Със същото писмо заявителката е уведомена, че е стартирана процедура за отчуждаване във връзка с обект „Изграждане на ул. Т. К.“, район Л.“. Писмото е обжалвано пред АССГ, като образувано адм. д. № 5673/2023 г. по описа на АССГ. С Решение № 2269/08.04.2024 г. на АССГ жалбата е отхвърлена. Решението е влязло в сила на 25.04.2025 г.

В хода на съдебното производство е установено, че оспорващия е депозирал второ заявление с вх. № САГ25-ГР00-1435 от 14.07.2025 г. до главния архитект на Столична община с искане да се разреши изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ V-446, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.905.447 по КККР, кв. 32, м. „В.-ВЕЦ С.“, и ИПУР по [улица] о.т. 159 и о.т. 116г /л.66-л.73/. По това заявление е издадено писмо с изх. № САГ25-ГР00-1435-(1)/ 12.08.2025 г. на Главния архитект на СО, с което жалбоподателката е уведомена, че административната преписка е разгледана на ОЕСУТ с протокол №ЕС-Г-50/29.07.2025 г. и е взето решение, че с предложеното мотивирано предложение не се изпълняват разпоредбите на чл.19, ал.2 и чл.2, ал.1, т.5 от Наредба № РД-02-20-2/2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. Със същото писмо заявителката е уведомена, че ПИ е предмет на започнало производство по отчуждаване във връзка с обект „Изграждане на ул. Т. К.“, район Л.“. Със същото писмо заявителката е уведомена, че протоколите от заседанията на ОЕСУТ са публични на страницата на НАГ СО. По делото няма информация това писмо да е обжалвано.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа и оценителна експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Действащите подробни устройствени планове за имота са:

- ЧЗРКП за кв.32 и 33,м „В. -ВЕЦ-С.“ одобрен със Заповед № РД- 09-50-102/27.02.1998г.,

потвърдена с Решение №85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС;

- ПУП -ПРЗ на м.“В.- ВЕЦ С.“ одобрен с Решение №44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед РД-09-1944/16.10.2002г. на Кмета на [населено място] за ЯФГ. Съгласно текстовата част, на ПУП на м.“В.- ВЕЦ С.“ одобрен с Решение №44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС се одобрява улично-регулационен план за територията и ЗРП за парцелите отредени за мероприятия на държавата и общината, както и правила и нормативи за прилагане на застроителен и регулационен план на местността.

- ИПР за УПИ Ш-548, кв.34,м „В. -ВЕЦ-С.“ одобрен със Заповед № РД-50-407/23.06.2017г. на главния архитект на С..

Според вещото лице съгласно всички гореописаните действащи подробни устройствени планове, ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1192 с площ от 145кв.м. попада в уличната регулация между с о.т. 136в до о.т. 139а и о.т. 159- о.т. 139а.

Според вещото лице предходният ПУП е одобрен със Заповед № 164/05.05.1969 г. с който терена заключен между шосето за С.- Плавателния канал, Винзавода и гората се отрежда за „ СГСН -Зоопарк“, а със Заповед № РД-50-09-04/06.01.1986 г. на главния архитект на С. е одобрена кадастралната основа на ПУП, одобрен със Заповед № 164/05.05.1969 г. и разширението на същия със Заповед № 401/08.11.1973 г. Видно от комбинираната скица (л.204) по предходния устройствен план от 1969 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1192 с площ от 145 кв.м. попада в терен с отреждане за СГНС -„Зоопарк“, т.е. за обществено отреждане, без показатели на застрояване. По предходен ПУП няма. Имотът преди отреждането му за СГНС- Зоопарк е бил неурегулиран.

По отношение на сградите в процесния имот заключението на вещото лице е следното: По отношение на Сграда с проектен идентификатор 68134.905.1189.1 (сега 68134.905.447.1), същата няма строителни книжа. Анализирайки правилата и нормативите, действали към 1950 г. вещото лице посочва, че се установява, че имот с пл.№ 1623 има площ над 1500 кв.м. и отговаря на изискването на §5 от Наредбата и в него може да бъде изградена едноетажна постройка до 80 кв.м. Видно от договор за доброволна делба на съсобствен имот от 1995 г. (л.14 от делото) в имот с пл.№ 446 има постройка с площ от 74,34 кв.м. за която има строителни книжа, следователно сграда с проектен идентификатор 68134.905.1192.1 (сега 68134.905.447.1) с площ от 63 кв.м., която няма строителни книжа, не е допустима по правилата и нормативите, действали към 1950 г. тъй като с нейната застроена площ се превишава сумарно допустимата застроена площ по §5 от Наредбата. Сградата не е допустима и по сега действащите правила и нормативи, предвид факта, че част от нея попада в уличната регулация.

По отношение на Сграда с проектен идентификатор 68134.905.1192.2 (сега 68134.905.447.2), същата е едноетажна с ЗП 92 кв.м. по КККР и ок. 71 кв.м. по замерване за която има издадено Разрешение за строеж № 150 от 22.12.1990 г. от Началник управление при УАГ-СО с предназначение за търговско-изложбен комплекс на основание чл.120 ал.4 от ППЗТСУ. Сградата няма постоянен градоустройствен статут по нито един ПУП. Видно от контролното геодезическо заснемане (л. 284 от делото) част от сградата попада извън границите на имот с идентификатор 68134.905.447 по КККР (имот с пл. № 447 по кад. план).

Т.е. и двете сгради не се явяват законни.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за процесния имот, определено по реда на чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС, вещото лице е изследвано предназначението на имота по всички предходни ПУП, всички налични сделки, представени в 4бр. електронни таблици от Служба по вписванията, съгласно писмо с изх. № 06-00-95/18.02.2025 г., представени 7 бр. акта за сделки от процесуалния представител на ответника, както и подобренията в ПИ 68134.905.1192 в

отчуждаваната част и 1 брой дърво /бор/, находящо се в имота /л.10-13 от експертизата/. Вещото лице е определило равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на ПИ с идентификатор 6134.905.1192 с площ от 145 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.905.1192.2 с площ от 92 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.905.1189.1 с площ от 6 кв.м., представляващ реална част от ПИ е идент. 68134.905.447 по КККР, във връзка е реализация на обект: „Изграждане на „Т. К.“, район „Л.“ и е посочило, че същото е в размер на 40491,17 лева. Стойността на поземления имот е определена по сравнителен метод.

Експертизата не е оспорена от страните и е приета от съда към доказателствения материал по делото.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА25-ТД26-1864/05.02.205 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в три централни ежедневника.

Основните спорни по делото въпроси, които определят пределите на съдебния контрол и обуславят законосъобразността на оспорения акт са свързани с прилагането на чл.208, ал.1 от ЗУТ и с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

По първият спорен въпрос настоящия състав намира за неоснователен доводът на оспорващия, че при отчуждаването е нарушен чл.208, ал.2 ЗУТ, доколкото срокът, предвиден в тази разпоредба е изтекъл. Безспорно чл.208 ЗУТ определя срокове за започване на отчуждителни процедури. Съгласно ал.1 срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановите и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. В ТР № 4 от 02.11.2016 г. по ТД № 6/2015 г. на ВАС е прието, че с изтичането на тези срокове се преклудира правото на

административния орган да отчужди имота. След постановяване обаче на ТР е налице изменение в разпоредбата на чл.208 ЗУТ, като в ал.1 е предвидено, че след изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Ал.2 на същия текст предвижда, че отчуждително производство, започнало след изтичане на сроковете по ал.1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство. При тази законодателна уредба съдът приема, че с изтичането на срока за отчуждаване не се преклудира правото да бъде отчужден имота, а се дава право на собственика да инициира промяна, като са уредени последиците от това. Изтичането на сроковете не променя автоматично отреждането на имота, а дава право на собственика да инициира промяна.

В настоящия случай се прие за установено, че ПУП, въз основа на който е процедирано процесното отчуждаване е влязъл в сила през 2001 г. Доколкото обектът, чието изграждане е предвидено, не попада в елементи на техническата инфраструктура по чл.64 ЗУТ, срокът за отчуждаване е 5 години. Следователно същият е изтекъл през 2006 г. Съдът намира, че в случая са неприложими сроковете за отчуждавания, предвидени в разпоредбите на ЗУЗСО, които са били предвидени в разпоредбата на чл.17 /отменен/ от същия закон. Това е така, тъй като тази разпоредба е била отменена към момента на образуване на настоящото производство. Разпоредбата на §23 от ПЗР та ЗИД на ЗУЗСО, ал.1 на който текст е била приложима по отношение на плановете влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, 28 януари 2007 г., е обявена за противоконституционна с Решение №10 от 26.07.2022 г. по КД №21/2021 г. на Конституционния съд. С отмяната на чл.17 ЗУЗСО, предвиждала удължени срокове за започване на отчуждителното производство по ЗДС и ЗОБС за имоти на територията на Столична община и с обявяването за противоконституционен на препращащия към нея текст на §23 ПЗР ЗИД ЗУЗСО, сроковете за започване на отчуждителни процедури, независимо от това кога ПУП е влязъл в сила, са само тези по чл.208, ал.1 ЗУТ, като без съмнение действие по отношение на тези срокове има и ал.2 на чл.208 ЗУТ. Процесният план е влязъл в сила през 2001 г., при което започналото на 13.05.2025 г. с публикуване на обявление по чл.25, ал.1 ЗОБС, отчуждително производство е започнало след изтичане на срока по чл.208 ЗУТ. Оспорващият, като собственик на имот, предвиден за отчуждаване, е иницирал по реда на чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, съобразно даденото му в ал.1 на чл.208 ЗУТ право за това, производство с искане да се разреши изработването на проект на ПУП, със заявление от 04.05.2023 г. По това заявление е издадено писмо с изх. № САГ23-ГР00-1134-(1)/ 19.05.2023 г. на Главния архитект на СО, което е било обжалвано

пред АССГ, като образувано адм. д. № 5673/2023 г. по описа на АССГ. С решение № 2269/08.04.2024 г. на АССГ жалбата е отхвърлена. Решението е влязло в сила на 25.04.2025 г. Жалбоподателката е подала и второ заявление с вх. № САГ25-ГР00-1435 от 14.07.2025 г. до главния архитект на Столична община с искане да се разреши изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план на план за регулация (ИПР) на УПИ V-446, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.905.447 по КККР, кв. 32, м. . „В.-ВЕЦ С.“, и ИПУР по [улица]между о.т. 159 и о.т. 116г /л.66-л.73/. По това заявление е издадено писмо с изх. № САГ25-ГР00-1435-(1)/ 12.08.2025 г. на Главния архитект на СО, за което няма данни да е обжалвано. Следва да се отбележи, че подаване на второто заявление за инициране на производство по реда на чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ с вх. № САГ25-ГР00-1435 от 14.07.2025 г. е след издаване оспорената заповед и касае същия имот, за който вече е било иницирано производството по чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ през 2023 г. и по което има влязло в сила решение № 2269/08.04.2024 г. на АССГ. Т.е. към момента на издаване на заповед № СОА25-РД-40-58/ 23.06.2025 г. не е било надлежно упражнено правото на жалбоподателката по чл.208, ал.1 от ЗУТ, липсвало е правно основание за спиране на процедурата по издаване на заповедта, поради което не е налице порок при издаване на оспорената заповед от една страна, и от втора е налице разрешен спор по чл.208, ал.1 от ЗУТ с решение № 2269/08.04.2024 г. на АССГ.

По втория спорен въпрос, настоящият състав намира следното: Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и

ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии.

Същите критерии са използвани и при изготвяне на заключението от съдебно оценителни експертизи. Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, 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. С оглед на това, настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано заключението от съдебно-оценителна експертиза, което е изготвено от вещото лице съобразно изискването на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС въз основа на сравнителния метод. С оглед на това, дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 40491,17 лева.

Предвид липсата на доказателства за законност на изградените сгради, същите не подлежат на обезщетяване, съобразно правилото на чл.22, ал.14 от ЗОБС.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски. Претендираните разноски съобразно приложения списък по чл. 80 от ГПК са както следва: адвокатско възнаграждение - 2000 лв., платено в брой, 10 лева - държавна такса и депозит за изготвяне на СОЕ - 1200 лв. Същите следва да бъдат възстановени в пълен размер. Възражението за прекомерност на адвокатския хонорар не може да бъде уважено, предвид обстоятелството, че адвокатското възнаграждение не надхвърля размерът, посочен в чл.7, ал.2, т.4 от Наредбата № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения във връзка с изхода на спора и увеличеното парично обезщетение.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 83-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА25-РД40-58/23.06.2025 г. на Кмета на Столична община В ЧАСТТА, в която е определена сума на парично обезщетение в общ размер на 24 328, 10 лева на собствениците Д. И. И. и И. К. И., за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905. 1192 (незастроен), с площ от 145 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.447 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица], район „Л.“ като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 24 328, 10 лева на **40 491,17 лева** /четиридесет хиляди четиристотин деветдесет и един лева и седемнадесет ст./ лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905. 1192 (незастроен), с площ от 145 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.447 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица], район „Л.“.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. И. И. сумата 3210,00 (три хиляди двеста и десет лв.) лева деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.