

РЕШЕНИЕ

№ 24317

гр. София, 14.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав, в
публично заседание на 25.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **2278** 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 Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по три жалби: първата от „Строително дружество ММ“ АД, представлявано от адв. С. Б. в качеството му на синдик на дружеството, втората от Х. В. С., подадена чрез упълномощения адв. И. С.. С протоколно определение от 28.05.2025 г. съдът е присъединил към делото адм. дело № 4283/2025 г. по описа на АССГ, образувано по жалба на „Булмондо“ ЕООД, като е преценил, че са налице условията на чл.213 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК. И трите жалби са насочени срещу заповед № СОА25-РД40-21/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4361.601 (незастроен), с площ от 624 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4361.21 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор 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 вр. 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 № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

И с трите жалби се излагат доводи за незаконосъобразност на обжалваната заповед като издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, в противоречие с материалноправните разпоредби и в несъответствие с целта на закона. Твърди се

също неправилно определяне на пазарната цена за частта от отчуждавания имот, съответно за несправедлив размер на определеното парично обезщетение. И тримата жалбоподатели претендират присъждане на разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, представляван от упълномощения процесуален представител юрк. Т. Л., оспорва жалбите като неоснователни. Моли при условията на евентуалност, ако жалбите бъдат приети за основателни, обезщетението да бъде определено съгласно вариант 1 от изготвената експертиза в частта улична регулация, а по отношение на частта от 3 кв.м., счита, че следва да се вземе предвид вариант 2 от експертизата. Претендира разноски. Прави възражение за прекомерност на претендираното от „БУЛМОНДО“ ЕООД адвокатско възнаграждение.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, намира жалбите като подадени от надлежни страни, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения срок по чл.149, ал.1 от АПК за процесуално допустими.

Разгледани по същество, жалбите са и основателни.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на ПИ с идентификатор 68134.4361.21 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, като „БУЛМОНДО“ ЕООД е собственик на S ид. част от имота, а за останалата S ид. част е налице спор за собственост между „Строително дружество ММ“ АД и Х. В. С..

С обявление, публикувано във в. „България днес“, в. „Труд“ и в. „24 часа“, както и на информационното табло на Столична община в [населено място], [улица] – партер, собствениците са уведомени за предстоящата процедура по принудително отчуждаване.

Във връзка с провеждането на отчуждително производство по реда и условията на глава III от ЗОС е възложено изготвяне на експертна оценка за определяне на равностойно парично обезщетение. Изготвен е доклад за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС, видно от който имотът, предмет на оценка, е имот, намиращ се в район „Л.“, [жк], на ъгъла на [улица]и [улица], като същият е незастроен, не се използва, неограден е и към датата на огледа представлява зелена площ. Съгласно действащ ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл.111 във вр. с чл.189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния под [улица]до Софийски околовръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по Протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, действащ регулационен план на[жк], одобрен с решение № 413 по протокол № 21/19.07.2012 г. на Столичен общински съвет, имотът попада в [улица].т. 3 до о.т. 33 – 37. Съгласно регулационен план на м. „ж.к. Л. 2 мр“, одобрен с решение № 59 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичен общински съвет, имотът попада в УПИ IV – 835, 909, 984, кв.46 (3 кв.м.), в [улица] – о.т. 2А – о.т. 37Д – о.т.37Г – о.т.38В (621 кв.м.). Съгласно стар ПУП – ЧИРП на[жк] МР, одобрен със заповед № 358/31.07.1975 г. на главния архитект на Столична община, имотът попада в [улица], о.т. 335, о.т.332. Съгласно стар регулационен план на Главна комуникационна мрежа м. „М. предградие“ - 1,2,3 микрорайони, одобрен със заповед № 253/21.06.1971 г. на председателя на ИК на СГНС, имотът попада в 3 кв.м. в УПИ I – за административни и културно – битови нужди, кв.46; 621 кв.м., в [улица] – о.т.335 до о.т.332. Според ЗУЗСО и Общ устройствен план на Столична община, приет с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотът попада в устоявена зона - Смф – „Смесена многофункционална зона“ със следните параметри: плътност на застрояване – 60 %, кинт – 3,5, мин.озеленена площ –

40 % с предназначение предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди, мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

В доклада е посочено, че е използван метод на пазарните сравнения за определяне на равностойно парично обезщетение от оценител, който е изследвал предназначението на имота, което е имал преди влизане в сила, съответно преди одобряването на ПУП. Проучени са сделки, които попадат в тези устройствени зони, използвана е справка от АВ за сделки, намиращи се на територията на землищата на „Л.“, „О. К.“, „Н.“, „М. долина“, „М.“, „Д.“, попадащи в четвърта ценова зона за периода 09.10.2023 г. – 09.10.2024 г. След извършения анализ и изчисления, оценителят е определил, че равностойното парично обезщетение, дължимо на собствениците на имота следва да е в размер на 121,43 лева на 1 кв.м. или общо 76 410,90 лева – по 38 205,45 лева – за S ид.ч. на „БУЛМОНДО“ ЕООД и 38 205, 45 лева – за S ид.ч. – спор за собственост между Х. В. С. и „Строително дружество ММ“ АД.

Въз основа на данните от доклада и на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е издадена оспорената заповед № СОА25-РД40-21/27.01.2025 г. на кмета на СО, с която от „БУЛМОНДО“ ЕООД, Х. В. С. и „Строително дружество ММ“ АД се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.4361.601 (незастроен) с площ от 624 кв.м., съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4361.21 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.“ (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 вр. 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 № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

Със заповедта е определена сумата на парично обезщетение в размер на 76 410,90 лева. За S ид.ч., собственост на „БУЛМОНДО“ ЕООД е определен размер от 38 205,45 лева. Поради наличието на спор за собственост между Х. В. С. и „Строително дружество ММ“ АД за S ид.ч. е определена сумата от 38 205,45 лева, като е наредено същата да се внесе по сметка на Столична община до решаване на спора относно правото на собственост.

Заповедта е съобщена на „БУЛМОНДО“ ЕООД, Х. С. и „Строително дружество ММ“ АД с писмо СИС24-ПП00-6-86.

За изясняване на делото от фактическа страна беше допусната и изслушана комплексна съдебно оценителна експертиза, заключението по която като обективно изготвено и отговарящо на всички поставени въпроси, съдът кредитира изцяло. В заключението вещото лице е посочило, че ПИ с идентификатор 68134.4361.601 (незастроен) съгласно предходен ПУП от 2001 г. до одобряване на действащия ПУП попада в по-голямата си част в терен за отреждане за улична регулация, без допустимо застрояване и частично в УПИ IV – 835,909,984 от кв.46, м. Л. – ЗМР (3 кв.м.). Доколкото имотът попада в IV-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. При определяне на пазарното обезщетение вещото лице е анализирано описаните от административния орган сделки и е добавило още 3 сделки, които отговарят на изискванията на чл.22 от ЗОС, а именно: 1. Акт 110, том 174 от 26.09.2024 г. на АВ [населено място], с който е вписан договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 г.; 2. Акт 45, том 102, НА за покупко- продажба, вписан на 11.06.2024 г. в АВ [населено място] и 3. Акт № 75, том 85, НА за покупко – продажба, вписан на 17.05.2024 г. в АВ [населено място].

Вещото лице е посочило 2 варианта на изчисление за определяне на паричното обезщетение. Във вариант 1 от експертизата средната цена за 1 кв.м. е 136,61 лева или общо за отчуждения

имот е определено обезщетение е в размер на 87 441, 04 лева. При този вариант са взети предвид всички пазарни аналози, които са представени от оценителя в административното производство и другите три, които вещото лице е посочило. Във вариант 2 от заключението при изчисленията е изключена сделка по Акт 9, том 88 от 22.05.2024г., тъй като в същата е предвидено петно за 5 етажно застрояване, а имотът по предшестващия действащия ПУП е без предвидено застрояване. При този вариант на изчисление средната цена за кв.м. е 139,88 лева, което изчислено с представените аналози прави сумата от 89 475,16 лева като размер за обезщетение за целия имот. Вещото лице е уточнило, че при направен оглед на място е установило, че в имота няма извършени подобрения.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд - София град достига до следните правни изводи:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кметът на Столична община, в съответствие с предоставеното му с чл.25, ал.2 от ЗОС правомощие да издава заповеди за отчуждаване.

Заповедта е издадена и в предвидената от закона форма и в съответствие с изискванията на чл.59, ал.2 от АПК съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

При издаването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му. Заповедта е издадена въз основа на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект – публична общинска собственост. Във връзка с определянето на равностойно парично обезщетение за засегнатите от отчуждението имоти е възложено изготвянето на експертна оценка. Изготвен е оценителски доклад, с който е определен размер на обезщетението 76 410,90 лв. Размерът на обезщетението е определен по възлагане от кмета на СО от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

Противно на твърденията в жалбата, от доказателствата по делото се установява, че за оспорената заповед е изготвено и публикувано обявление за предстоящото отчуждаване в три ежедневника – в. „България днес“, в. „Труд“ и в. „24 часа“, както и на информационното табло на Столична община. Жалбоподателите са били уведомени и лично за издадената заповед, което се установява от представените по преписката обратни разписки.

Спорното по делото обстоятелство е относно определения размер на определеното парично обезщетение. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение“.

Съгласно чл.22, ал.5 от 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 ПУП по чл.21, ал.1 от ЗОС и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“ като 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.

От данните по делото се установява, че ПИ с идентификатор 68134.4361.601 (незастроен) с площ от 624 кв.м. е с предназначение за улична регулация, като такова е отреждането му и по предходните регулационни планове, т.е. без допустимо застрояване. Имотът попада в IV-та ценова зона. Използваните сделки за аналози са от една и съща ценова зона, вписани са в периода 09.10.2023 г. – 09.10.2024 г., поне една от страните по тях е юридическо лице – търговец и са без застрояване. Тъй като самият имот е без предвидено застрояване, съдът счита, че следва да се приложи вариант 2 от експертизата, при който сделка по Акт 9, том 88 от 22.05.2024г. е изключена.

По изложените съображения съдът намира, че обжалваната заповед в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване следва да бъде изменена като се увеличи определеното парично обезщетение от 76 410,90 лева на 89 475,16 лева, от които 44 737, 58 лева за S ид.ч. на „БУЛМОНДО“ ЕООД и 44 737, 58 лева за S ид.ч. следва да се преведе по сметката на СО до приключване на спора за собственост за останалата S ид. ч. от имота между Х. В. С. и „Строително дружество ММ“ АД.

При този изход на спора основателна се явява претенцията на жалбоподателите за присъждане на разноски, като същите са своевременно поискани и са представени доказателства за реалното им заплащане.

Претендираните от „Строително дружество ММ“ АД разноски са в размер на 300 лева, от които 50 лева за платена държавна такса и 250 лева за възнаграждение за вещо лице. Претендираните от Х. В. С. разноски са в размер на 1800 лева, от които 1500 лева за адвокатско възнаграждение, 50 лева за заплатена държавна такса и 250 лева за възнаграждение за вещо лице. Претендираните от „БУЛМОНДО“ ЕООД разноски са в размер на 2550 лева, от които 50 лева за платена държавна такса и 2500 лева за адвокатско възнаграждение. Направеното от процесуалния представител на ответника възражение за прекомерност на заплатеното от „БУЛМОНДО“ ЕООД адвокатско възнаграждение съдът намира за основателно доколкото делото не се отличава с фактическа и правна сложност, както и предвид обема на осъществена процесуална защита, поради което намалява същото на 1500 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК във вр. с чл.27 от ЗОС, Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбите на „Строително дружество ММ“ АД, Х. В. С. и „Булмондо“ ЕООД заповед № СОА25-РД40-21/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определено обезщетение за отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор 68134.4361.601 (незастроен) с площ от 624 кв. м. по КККР в размер на 76 410,90 лева, като УВЕЛИЧАВА размера му от 76 410,90 лева на 89 475,16 лева, от които 44 737, 58 лева за S ид.ч. от имота, собственост на „БУЛМОНДО“ ЕООД и 44 737, 58 лева за останалата S ид.ч. от имота до приключване на спора за собственост между Х. В. С. и „Строително дружество

ММ“ АД.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Строително дружество ММ“ АД сума в размер на 300 лева, представляваща разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Х. В. С. сумата от 1800 лева, представляваща разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „БУЛМОНДО“ ЕООД сумата от 1550 лева, представляваща разноси по делото.

Решението е окончателно.

Съдия: