

РЕШЕНИЕ

№ 38502

гр. София, 19.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 12.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разглежда дело номер **3064** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е след разделяне на производството по адм. д. № 2923/2025 г. на АССГ и е по жалба от М. Ц. Б. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на Глава III от ЗОС № СОА25-РД40-23/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4356.562 /незастроен/, В ЧАСТТА, с която е определена сума за парично обезщетение в размер на 3 271,86 лева за притежаваните от нея 5/18 идеални части от имота.

С Определение № 31193/24.09.2025 г. по адм. дело № 3502/2025 г. на АССГ към настоящото производство е присъединена и жалба на А. Г. П. срещу същата заповед в ЧАСТТА Й, с която е определена сума за парично обезщетение в размер на 654,37 лева за притежаваните от нея 1/18 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.4356.562. С жалбите се оспорва само размера на паричното обезщетение. Прави се оплакване, че то е занижено. Иска се оспорената заповед да бъде изменена, като присъдените обезщетения да бъдат увеличени. Претендира се присъждане на разноски.

В ОСЗ жалбоподателките се представляват от адв. М., който поддържа жалбите и искането за разноски. Представя списък на разноските.

Ответникът- кметът на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на преписката чрез юрк. Л. изразява становище за неоснователност на жалбите.

В ОСЗ ответникът се представлява от гл. юрк. И., която оспорва жалбите. Не прави възражение за прекомерност на претендираните адвокатски възнаграждения. Независимо че

жалбоподателките са две, счита, че следва да бъде присъдено възнаграждение само за един адвокат. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

СГП, редовно уведомена, не взема участие в производството.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

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 № 79/29.06.2023 г. 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.

С възлагателно писмо с № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 г. на кмета на СО, 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 идентификатор 68134.4356.562 /незастроен/, с площ от 97 кв.м, е предложено равностойно парично обезщетение в размер на 11 778, 71 лв., определено въз основа на предоставените данни и сравнени аналози, посочени в доклада.

С обжалваната Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на Глава III от ЗОС № СОА25-РД40-23/27.01.2025 г. на кмета на Столична община на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4356.562 /незастроен/ с площ от 97 кв.м. 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 околовръстен 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 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 от 29.06.2023 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост. Заповедта се обжалва само в частта ѝ, с която на М. Ц. Б. е определена сума за парично обезщетение в размер на 3 271,86 лева за притежаваните от нея 5/18 идеални части от имота и в частта ѝ, с която на А. Г. П. е определена сума за парично обезщетение в размер на 654,37 лева за притежаваните от нея 1/18 идеални части от имота.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещото лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че съгласно всички предходни устройствени планове от 1971 г. до момента, ПИ с идентификатор 68134.4356.562, с площ от 97кв.м. предмет на отчуждаване, попада в терен с

отреждане за улична регулация, т.е. без допустимо застрояване. Отчуждаваният имот не е с трайно материализирани граници на място и е без подобрения. Вещото лице е изработило два варианта на СТОЕ. Според вариант № 2 на СТОЕ, в който е изключен пазарен аналог Нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/2024 г. /л. 48/, за притежаваните от М. Ц. Б. 5/18 идеални части се следват 3 665, 56 лева, а за притежаваната от А. Г. П. 1/18 идеална част се следват 733, 11 лева. Съдът кредитира този вариант на експертизата, като съображения ще бъдат изложени по- долу.

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

Жалбите са допустими като подадени от надлежни страни и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС. Разгледани по същество, жалбите са и основателни.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в при спазване на установената писмена форма. Фактическите и правни основания за издаване на заповедта се съдържат в нея и в адм. преписка. Съгласно установената задължителна съдебна практика, която е неизменна /ТР №16/1975 г. ОСГК на ВС/, мотивите на административния акт могат да се съдържат и в други документи, издадени в хода на производството. Съдът не установи нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени.

При определяне размера на дължимото обезщетение за имот с идентификатор 68134.4356.562 неправилно е приложен материалният закон. Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установена от съда, води до извода, че оспорената част от процесното решение по отношение на ПИ с идентификатор по КККР 68134.4356.562 е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателките не съответства на изискванията и целта на закона. Съдът кредитира вариант 2 на СТОЕ по следните съображения:

В случая сделките, които са годни пазарни аналози, следва са сключени между лица, поне едно от които е търговец, да са вписани в СВ в 12-месечния период по § 1, т. 2 ДР ЗОС, а имотите- предмет на сделката, да са без допустимо застрояване. Нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/2024 г. /л. 48/ е с предмет покупко-продажба на ПИ 68134.4333.9620. Имотът попада по действащия ПУП-ПРЗ на м. „О. купел-кв.50“, одобрен с Решение 114 по протокол №24/30.03.2001 г. на СОС, в УПИ I-общ., кв. 512, с предвидено петно за 5-етажно застрояване. Устройствена зона за имота по действащия ОУП, приет от МС с Решение № 960 от 16 декември 2009 г., е Тзв- терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути. Съгласно т. 34 от приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО плътността на застрояване на устройствената зона е 0%, т.е. без допустимо застрояване. Действително по арг. от чл. 103а, ал. 3 ЗУТ при противоречие на заварен ПУП с ОУП, с влизането в сила на ОУП ПУП спира да се прилага. Разпоредбата на чл. 104, ал. 4 ЗУТ обаче изрично регламентира, че при отчуждаване за изграждане на обекти – публична държавна или публична общинска собственост, равностойното обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права се определя съобразно предвижданията на заварените подробни устройствени планове. От съдържанието и систематичното ѝ място следва, че ПУП-ПРЗ на м. „О. купел-кв.50“, одобрен с Решение 114 по протокол №24/30.03.2001 г. на СОС, независимо че противоречи на ОУП, е заварен план по смисъла на чл. 104, ал. 4 ЗУТ, с него за ПИ 68134.4333.9620 се предвижда застояване, поради което пазарният аналог не отговаря на изискванията на § 1, т. 2 ДР ЗОС. Следва оспорената

заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение за ПИ с идентификатор по КККР 68134.4356.562 в съответствие с вариант 2 на заключението на назначеното по делото вещо лице, който е съобразен със законовите изисквания и критерии. Сумата на обезщетението следва да бъде увеличена- съответно за М. Ц. Б. от 3271,66 лв. на 3 665, 56 лв., за А. Г. П. - от 654,37 лв. на 733,11 лв.

Относно разноските в производството.

При този изход на делото право на разноски имат жалбоподателките, 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 1950 лева, от които 10 лв. заплатена държавна такса, 940 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. Неотносимо е обстоятелството, че жалбоподателките са имали един и същ процесуален представител, който е положил едни и същи усилия за всяко от представляваните лица. Всяка една от жалбоподателките е направила разходи за адвокат и основание чл. 143, ал. 1 АПК има право на възстановяването им.

Така мотивиран, Административен съд София град, 24 състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на Глава III от ЗОС № СОА25-РД40-23/27.01.2025 г. на кмета на Столична община в частта ѝ, с която е определено парично обезщетение за М. Ц. Б. и за А. Г. П. за отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.562 (незастроен), като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение за М. Ц. Б. – 5/18 ид.ч., от 3271, 86 лв. на 3665,56 лв., за А. Г. П. - 1/18 ид.ч., от 654,37 лв. на 733,11 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. Ц. Б. сумата от 1950 лева, представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Г. П., сумата от 1000 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: