

РЕШЕНИЕ

№ 41515

гр. София, 11.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 03.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **11521** 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 жалбата на Е. Б. Г. и А. К. Г. чрез пълномощник адв. Д. против заповед № СОА25-РД40-70/02.10.2025 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816 (незастроен), с площ 137 кв.м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК-С., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.9472 по КККР на район „О. купел“, одобрени със заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие-улична регулация, съгласно действащ ПУП, а именно ПУП на[жк], одобрен със заповед № РД-80-307/20.04.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет, ЧИЗРП, одобрен със заповед №РД-09-50-130/11.03.1999 г. на главния архитект на С.; ЧИЗРП, одобрен със заповед №РД-90-50-71/26.02.2001 г. на главния архитект на С.; план за улична регулация, изменение на план за улична регулация и изменение на план за регулация, одобрени със заповед № РД-02-15-41/05.04.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството; изменение на плана за улична регулация и изменение на плана за регулация и застрояване, одобрени със заповед №РД-02-15-66/22.05.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: “Изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп до Националната многопрофилна болница за активно лечение на деца от северната и южната част на УПИ I-„за болничен комплекс“, кв. 117,[жк], район „О. купел“, [населено място] - публична общинска

собственост и е определено парично обезщетение в размер на 22 619.47 лв. на собствениците Е. Б. Г. и А. К. Г. в режим на СИО. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта му, с която се определя размера на равностойното парично обезщетение, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени нормите на §1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОБС и същото не е изчислено съобразно установения ред, регламентиран в чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Изтъква се, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота, като е силно занижено и не отговаря на изискването на закона да бъде равностойно. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки, като изрично е отбелязано, че в оспорената си част заповедта противоречи, както на целта на закона, така и основния принцип на оценителската методика - хомогенност на аналозите. В тази връзка се изтъква невъзможността един и същ имот да се оценява едновременно като застрояем и като инфраструктурен, още повече когато от доказателствата е установено, че същия се намира в застроена жилищно - обслужваща зона с високи параметри. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Изтъква, че съгласно заключението на съдебно-оценителната експертиза и събраните по делото доказателства трайният начин на фактическо ползване на имота е незастроен имот, който не е за жилищни нужди. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816 (незастроен), с площ 137 кв.м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК-С., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.9472 по КККР на район „О. купел“, одобрени със заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие-улична регулация, съгласно действащ ПУП, а именно ПУП на[жк], одобрен със заповед № РД-80-307/20.04.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет, ЧИЗРП, одобрен със заповед №РД-09-50-130/11.03.1999 г. на главния архитект на С.; ЧИЗРП, одобрен със заповед №РД-90-50-71/26.02.2001 г. на главния архитект на С.; план за улична регулация, изменение на план за улична регулация и изменение на план за регулация, одобрени със заповед № РД-02-15-41/05.04.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството; изменение на плана за улична регулация и изменение на плана за регулация и застрояване, одобрени със заповед №РД-02-15-66/22.05.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: “Изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп до Националната многопрофилна болница за активно лечение на деца от северната и южната част на УПИ I-„за болничен комплекс“, кв. 117,[жк], район „О. купел“, [населено място] - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 22 619.47 лв. на собствениците Е.

Б. Г. и А. К. Г. в режим на СИО.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА25-ГР94-2983 от 17.04.2025 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, като осреднена цена от всички сделки с имоти, отговарящи на изискванията на § 1 от ДР на ЗОБС. Анализирани са повече от пет хиляди сделки, вписани в Имотния регистър на Агенцията по вписвания, за поземлени имоти, намиращи се на територията на землищата на „О. купел“, м. „Горна баня“, м. „Карпузица“, [жк],[жк], сключени през релевантния период (17.04.2024 г. - 17.04.2025 г.). От общо разгледаните са селектирани 18 сделки, от които 15 броя са приети за аналози. Част от използваните от оценителя сделки се отнасят до имоти, попадащи в устройствена зона „Жм“ и това са сделките по следните нотариални акта: нотариален акт вх. № 38872/22.05.2024 г. (имот с идентификатор 68134.1608.5576), нотариален акт вх. № 32050/25.04.2024 г. (имот с идентификатор 68134.1611.1607) и нотариален акт вх. № 45084/12.06.2024 г. (имот с идентификатор 68134.1609.6264), а останалата част се отнасят до имоти, попадащи в устройствена зона Тти и това са сделките по следните нотариални акта: нотариален акт за покупко-продажба № 59, том II, рег. № 8243, дело №236/06.06.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4360.207), нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4333.9620) и нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4081.9573, имот с идентификатор 68134.4081.9575, имот с идентификатор 68134.4081.9737, имот с идентификатор 68134.4081.9738, имот с идентификатор 68134.1504.2571, имот с идентификатор 68134.1504.2672, имот с идентификатор 68134.1504.2243, имот с идентификатор 68134.1504.2244, имот с идентификатор 68134.1504.2671, имот с идентификатор 68134.1504.2676). Въз основа на тях средната цена на кв.м. е определена в размер на 453.85 лв. за имотите, попадащи в зона Жм и 121,43 лв. за имотите, попадащи в зона Тти.

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните:

- Съгласно действащ ПУП-ПР, одобрен със заповед № РД-80-307/20.04.1995 г. на главния архитект на С. имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816 попада в [улица];
- Съгласно стар регулационен план на м. „Горна баня - институтски комплекс на МНЗ“, одобрен със заповед №346/25.07.1980 на началник управление, имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816 попада изцяло в УПИ-МНЗ Институт за лечение на чуждестранни граждани, институт по травматология и ортопедия (изграждане на публична собственост);
- съгласно стар регулационен план на К. село/Княжевско, м. Дъбето - 5 част, одобрен със заповед № 419/18.06.1959 г. на заместник-председателя на Комитета по строителство и архитектура имотът попада изцяло в УПИ II-За Министерство на народното здраве и социалните грижи, възстановителен център, медицински техникум и СГНС - Районна болница от кв. 54 (изграждане на публична собственост);
- Съгласно стар регулационен план на предградието „К. село“ и допиращите се до него местности между С., Б., К. и Горна баня- софийска околия, одобрен с Указ 86/31.07.1914 г. - за улична регулация; заповед №1885/22.08.1914 на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройство - за дворищна регулация, имотът попада в част от УПИ ХХ(10 кв.м.), в част от УПИ без номер от кв. 55 (8 кв.м.) и в част от [улица] (119 кв.м.);
- Според ОУП на Столична община, одобрен с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичния общински съвет и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, имотът попада в устройствена зона „Оо“ („Зона за обществено обслужващи дейности“ със следните параметри:

плътност на застрояване - 60/50%; К. -3/1,5; мин.озеленена площ -30/40 %, макс.кота корниз - 20/12 с предназначение: предимно за обекти на общественото обслужване. Мин 10% от УПИ е с висока растителност. За околградския район се прилагат параметрите от втория ред) и в устройствена зона Тти - терени за транспортна инфраструктура, без параметри на застрояване.

Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на Столичния общински съвет относно ценовото зонироване на [населено място], процесният имот попада в IV ценова зона. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ № [ЕГН]/18.03.2025 г. данъчната оценка на имота е 115 845.60 лв.

По делото е изслушано заключение от съдебно - оценителна експертиза, в което, въз основа на регулационния статут на имотът (подробно описан в експертното заключение) вещото лице е приело, че предходен план, преди този, по който се извършва отчуждаването за публично мероприятие се явява стар регулационен план, одобрен с Указ 86/31.07.1914 г. - за улична регулация и заповед №1885/22.08.1914 на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройство - за дворищна регулация. Съгласно този план отчуждаваните 137 кв.м. попадат в УПИ ХХ (10 кв.м.), в част от УПИ без номер от кв. 55 (8 кв.м.) и в част от [улица] (119 кв.м.). Няма данни тази регулация да е приложена. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол 51/19.11.2009 г. на Столичния общински съвет и решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816, предмет на отчуждаване попада частично в устройствена зона „Оо“ - Зона за общественослужващи дейности с параметри на застрояване: Плътност 60/50%; К.. 3/1,5; 30/40% озеленяване и частично в Тти - терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища - без параметри на застрояване.

Към момента имотът представлява незастроен терен, в частта на отчуждаването и не е ограден с материализирана граница. В оценката към административната преписка са използвани аналози за нискоетажно жилищно застрояване - за 18 кв.м. и терени без параметри на застрояване - 119 кв.м.

Заключението е изготвено в два варианта. При първият вариант вещото лице е оценило отчуждаваният имот като имот за нискоетажно застрояване и терени без параметри на застрояване, като е използвало за аналози същите сделки, използвани и в експертната оценка, възложена от кмета на Столична община. Въз основа на тях за 18 кв. м. осреднената стойност на аналозите е 453.85 лв./кв.м. или 8169.30 лв.; за 119 кв.м. осреднената стойност на аналозите е 121.43 лв./кв.м. или 14450.17 лв. Общата стойност на обезщетението е 22 619.47 лв. Във втория вариант отчуждаваната част е оценена като за терен, съгласно начина на ползване, а именно: за нискоетажно жилищно застрояване, като за 137 кв.м. осреднената стойност е 453.85 лв./кв.м. или 62 177.45 лв.

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, притежаваш сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СОА25-ГР94-2983 от 17.04.2025 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 09.12.2024 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. 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 два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

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, 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 тези аналози са използвани и от вещното лице при изготвяне на основното заключение, което в първия вариант на заключението изцяло е възприело оценката, изготвена в хода на административното производство, при която част от имота е оценена като имот за нискоетажно застрояване (18 кв.м.), а останалата част (119 кв.м.) - като терен без параметри на застрояване. Във втория вариант целият имот е оценен съобразно начина на ползване - за нискоетажно жилищно застрояване.

В тази връзка следва да се има предвид, че за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия, съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, правилото на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС предвижда размерът на равностойното парично обезщетение да се определя като за имоти без предвидено застрояване, като се съобразява установеният траен начин на фактическото им ползване.

Според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната са: урбанизираните територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделските територии, горските територии, защитени територии,

нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта /чл. 7, ал. 1 от ЗУТ/. По смисъла на § 5, т. 8 от ДР на ЗУТ "територия" или "устройствена зона" по чл. 11 представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение. А по смисъла на § 5, т. 6 от ДР на ЗУТ, под "територия на населено място" следва да се разбира селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

Доказателствата по делото еднозначно сочат, че имот с идентификатор 68134.4332.9472 по действащия ПУП е част от урбанизирана територия. По правилото на чл. 25, ал. 1 от ЗКИР всеки поземлен имот следва да бъде отразен в КК с трайното предназначение на територията, в границите на която се намира, а в случая тази територия е урбанизирана в строителните граници на населеното място. Според отразеното в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, имотът по кадастрална карта е с трайно предназначение на територията: урбанизирана. По делото не е спорно, че отчуждаваният имот е с установен траен начин на фактическото ползване: незастроен имот за жилищни нужди.

В тази връзка обоснован се явява посоченият в одобрената Експертна оценка критерии за избор на аналози - сделки с имоти, попадащи в устройствена зона без параметри на застрояване - Тти, както и в устройствена зона Оо, в която частично попада имота.

С оглед на изложеното следва да бъде възприет първият вариант на заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, който оценява имотът, като част от урбанизирана територия, използвайки пазарни аналози за зона Жм и Тти, който съответстват на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Настоящият съдебен състав намира обаче, че сделката, обективарана в нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4081.9573, имот с идентификатор 68134.4081.9575, имот с идентификатор 68134.4081.9737, имот с идентификатор 68134.4081.9738, имот с идентификатор 68134.1504.2571, имот с идентификатор 68134.1504.2672, имот с идентификатор 68134.1504.2243, имот с идентификатор 68134.1504.2244, имот с идентификатор 68134.1504.2671, имот с идентификатор 68134.1504.2676) не следва да бъде използвана като аналог, доколкото в същата не са посочени пазарни цени на отделните имоти, а е посочена единствено стойност за нуждите на сделката по замяна, която стойност не отговаря на нормативното изискване на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС размерът на равностойното парично обезщетение да се определя въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики.

С оглед това уточнение размерът на равностойното парично обезщетение следва да се изчисли, като от стойността на използваните сделки се изключи стойността на сделката, обективирана нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III,

рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. Въз основа на това размерът на дължимото се парично обезщетение за проектен идентификатор 68134.4332.9816 (незастроен), с площ 137 кв.м., следва да се определи в размер на 29 096.64 лв. (18 кв.м. х 453.85 лв. = 8169.30 лв. и 119 кв.м. х 175.86 лв.= 20 927.34 лв. или общо 29 096.64 лв.)

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 изменена 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 оспорващите се дължи присъждане на разноски, които в случая са в претендиран и доказан размер 1720 лв., от които 700 лева - депозит за възнаграждение на вещо лице, 20 лева - държавна такса и 1000 лв. - адвокатско възнаграждение за процесуално представителство и защита по делото, заплатено от Е. Б. Г.. На оспорващата А. К. Г. е предоставена правна защита и съдействие на основание чл. 38, ал. 1, т. 2 от ЗА, съгласно договор за правна защита и съдействие от 01.12.2025 г, поради което на адв. Е. Д. следва да се присъди адвокатско възнаграждение в размер, определен съгласно чл. 38, ал. 1, т. 2 във връзка ал. 2 от Закона за адвокатурата и чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Е. Б. Г. и А. К. Г. чрез пълномощник адв. Д. заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-70/02.10.2025 г. на кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9816 (незастроен), с площ 137 кв.м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК-С., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.9472 по КККР на район „О. купел“, одобрени със заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 22 619.47 лв. на 29 096.64 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. Б. Г. и А. К. Г. разноси по делото в размер на 720 (седемстотин и двадесет) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. Б. Г. разноси по делото в размер на 1000 (хиляда) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв. Е. М. Д. адвокатско възнаграждение в размер на 1000 (хиляда) лева.

Решението е окончателно.