

# РЕШЕНИЕ

№ 16664

гр. София, 30.04.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в публично заседание на 22.04.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **649** 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 „МОНСИ-52“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя М. П. С. против заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА24-РД40-53/13.12.2024 г., издадена от кмета на Столична община, поправена със заповед № СОА25-РД40-2/14.01.2025 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 идентификатор 68134.706.278 (незастроен), с площ 610 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: “Отклонение от Трета метролиния към[жк]с 6 метростанции“, [населено място], съгласно влязъл в сила специализиран ПУП - ИПУР, одобрен с решение № 947 по протокол № 67/15.12.2022 г. на Столичния общински съвет и действащ ПУП на м. „Х. С. - С. - [улица], одобрен с решение № 70 по протокол 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 137 573.30 лв. на собственика „МОНСИ-52“ЕООД. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени нормите на §1 от ДР на ЗОбС. Изтъква се, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота, то е силно занижено и не отговаря на изискването на закона да бъде равностойно, което противоречи на практиката на съда на ЕС, който в редица свои решения приема, че в законодателството на Р.България липсва гъвкавост при определяне на обезщетенията

за отчуждаване на имоти. Посочва се и липса на яснота, относно начина на определяне на оценката и използваните сделки като аналози. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от пълномощника на оспорващия. Претендира увеличаване на равностойното парично обезщетение, като за отчуждавания недвижим имот се присъди обезщетение в размер на 242 176 лв., съобразно заключението от повторната съдебно-техническа оценителна експертиза, както и обезщетение в размер на 1 165 671.33 лева, представляващо стойността на изпълнените в имота СМР към дата 13.09.2023 г. Посочва, че на основание чл. 22, ал. 13 от ЗОБС подобренията в имота подлежат на обезщетяване. Подробни съображения в тази насока излага и в депозираните по делото писмени бележки. Заявява искане за присъждане на 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 определеният размер на парично обезщетение за отчуждаване на недвижимия имот е по-малък, като стойност, от определения в оспорената заповед и с оглед забраната за влошаване на положението на оспорващия, жалбата следва да бъде отхвърлена. Оспорва като неоснователна претенция за присъждане на обезщетение за подобренията в имота, тъй като извършените СМР представляват законен строеж по смисъла на ЗУТ с възложител Столична община. Строежът не е извършван нито от името, нето за сметка на оспорващото дружество и не следва да му бъде изплащано обезщетение за него. Подробни съображения за неоснователност на жалбата излага и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Намира, че делото е без определен материален интерес и не представлява особена правна сложност.

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 ЧАСТИЧНО 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 отчуждил поземлен имот с идентификатор 68134.706.278 (незастроен), с площ 610 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: "Отклонение от Трета метролиния към[жк]с 6 метростанции", [населено място], съгласно влязъл в сила специализиран ПУП - ИПУР, одобрен с решение № 947 по протокол № 67/15.12.2022 г. на Столичния общински съвет и действащ ПУП на м. „Х. С. - С. - [улица], одобрен с решение № 70 по протокол 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и е определил парично обезщетение в размер на 137 573.30 лв. на собственика „МОНСИ-52“ЕООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА24-ГР94-4176/16.08.2024 г. на кмета на Столична община. 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, сключени през релевантния период (16.08.2023 г. - 16.08.2024 г.). С. са 11 сделки, от които една сделка е приета за аналог и това е сделката, обективизирана в договор за прехвърляне на собственост по реда

на ЗУТ от 21.09.2023 г. Предмет на тази сделка е поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2970. Въз основа на тази сделка е определено равностойното парично обезщетение в размер на 137 573.30 лв. (225.53 лв./кв.м.)

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: съгласно действащ специализиран ПУП – ИПР, одобрен с решение № 947 по протокол № 67 на Столичния общински съвет, имот с идентификатор 68134.706.278 попада в част от УПИ III-за озеленяване и инженерни системи от кв. 103а и в улична регулация за метростанция 4 С.. Съгласно РП на м. „Х. С. - С. - [улица], одобрен с решение № 70 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, имотът попада в УПИ „за озеленяване и инженерни системи“. Съгласно стар регулационен план на м. „Източна тангента“, одобрен със заповед № РД-50-09-207/17.05.1984 г. имотът попада в част от терен предназначен за озеленяване. 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, имот с идентификатор 68134.706.278 попада в устройствена зона „Тзв“-(терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути), без устройствени параметри. 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]/04.04. 2024 г. данъчната оценка на имота е 28 914 лв.

Въз основа на изисквана информация от район „С.“, Столична община по делото е установено, че процесният имот попада на територията на Метростанция 4 от метролинията в[жк], за изграждането на което е издадено Разрешение за строеж № 251/17.10.2023 г. от главния архитект на Столична община и е открита строителна площадка с подписването на Протокол обр. 2/23.11.2023 г. С влязло в сила на 14.10.2023 г. разпореждане е допуснато предварително изпълнение на Разрешение за строеж № 251/17.10.2023 г. Съгласно писмо изх. № М-0869/21.02.2025 г. на изпълнителния директор на „Метрополитен“ЕАД, към 08.11.2024 г. е реализирано строителството по част „Конструкции“ - Шлицови стени и покривна плоча на Блок 1 и Блок 2.

По делото е приложено Споразумение от 11.01.2024 г. между „Метрополитен“ЕАД, „Монси-52“ЕООД и Столична община чрез кмета на район „С.“, по силата на което търговското дружество дава съгласие, по възлагане на Столична община и на „Метрополитен“ЕАД, в собствения му имот с идентификатор 68134.706.278 да се изпълняват строителни дейности във връзка с изграждането на 4 МС на отклонението на Трети метродиаметър, разположена на кръстовището на [улица]и [улица]. Уговорено е, че в случай, че до 30.04.3024 г. не е сключена сделка за придобиване на имота от Столична община, считано от 01.05.2024 г., Столична община и „Метрополитен“ЕАД, чрез изпълнителя на обекта, ще осигури заплащане на обезщетение на „Монси - 52“ЕООД в размер на 3 лв./кв.м. месечно.

За изясняване на делото от фактическа страна е изслушано и прието заключение от съдебно-техническа и оценителна експертиза, въз основа на което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства относно регулационния статут на имота:

Имотът е идентичен с поземлен имот с пл. № 457 по архивен кадастрален план на С., кадастрален лист №481, поддържан от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ на Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ - СО до обявяването в ДВ на одобрената КК.

Към момента на придобиване на имота от „Монси -52“ЕООД (12.10.2009 г.) по ОУП имот с идентификатор 68134.706.278 е попадал в устройствена зона Оз1 (зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градския район) с устройствени показатели: макс. пл. застр. 30 %; макс. инт. застр. - 1,2; мин.озел. - 50%, като 50% от тях с високостеблена дървесна

растителност.

Съгласно действащия план за регулация и застрояване на м. "Х. С.- С. - ул. Кривина", одобрен с Решение № 70 от Протокол № 24/30.03.2001 год. на СОС, поземлен имот пл. № 457 попада в УПИ Х-за озеленяване и инженерни системи от кв.103а.

Съгласно ОУП на Столична Община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960 /16.12.2009 г. на Министерския Съвет, поземлен имот пл. № 457 попада в устройствена зона Тзв - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (без устройствени показатели).

Към настоящия момент, след изменение на ОУП, част „Комуникационно- транспортна система - масов релсов транспорт за Трети метродиаметър“ на С. метрополитен“, приет с решение № 454/11.08.2017 г. на Министерския съвет за поземлен имот с идентификатор 68134.706.278 няма промяна по отношение на устройствената зона, на устройствени показатели или предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания.

При извършения оглед на място вещото лице е установило, че в процесния имот има обект, който представлява част от заграден строителен обект - строеж: „Отклонение на Трета метролиния към кв. С. с 6 метростанции“, съгласно влязъл в сила специализиран ПУП, одобрен с Решение № 947 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС. На обекта са извършвани изкопни и бетонови работи, изпълнение на специални елементи за метростроенето - в част Конструкции към дата 08.11.2024 г., шлицови стени; хидроизолации; шахти за отводняване; покривна плоча на Блок 1 и Блок 2 и др. При изготвяне на заключението вещото лице е изключило сделката, използвана при изготвяне на експертната оценка, възприета от административния орган. Експертизата е установила две сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОбС, а именно:

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 13, том II, рег. № 2480, дело №176 от 23.04.2024г. за ПИ с идентификатор 68134.1606.5070 в район „Студентски“, попадащ в същата ценова зона и с отреждане: за друг вид застрояване.

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59 том II, рег. № 8234, дело № 236 от 06.06.2024г. за ПИ с идентификатор 68134.4360.207 в[жк], попадащ в същата ценова зона.

Въз основа на тези аналози вещото лице е определило равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот с идентификатор 68134.706.278 с площ 610 кв.м. в размер на 632 039.3 лева (1 036.13 лв./ кв.м).

Обезщетението за правото на строеж вещото лице е определило в размер на 252 814.50 лв., а стойността на извършените в процесния имот СМР в размер на 755 381.16 лв.

В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че имот с идентификатор 68134.4360.207, сделката по отношение на който е обективизирана в нотариален акт № 59, том II, рег. №8234 от 06.06.2024 г., попада в устройствена територия ТТи, а имот с идентификатор 68132.1606.5070 по нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 13, том II, рег. №2480/23.04.2024 г. попада в устройствена зона Жк.

По делото е изслушано и заключение от повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза въз основа на което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

Поземлен имот с идентификатор 68134.706.278, с площ от 610 кв.м. по действащата КККР, одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, е идентичен с ПИ с пл. № 457, кв.103 от кадастралния план на м."Х. С.-С."- [улица].

Съгласно действащ ПУП: имотът попада в части от УПИ III - за озеленяване и инженерни системи от кв. 103а и от улична регулация за метростанция 4 С. на МД III по действащ регулационен план на м. "Х. С. - С. - [улица], одобрен с Решение № 70 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, действащ ПУП - ИПРЗ, одобрен с Решение № 652 по Протокол

№25/17.12.2020 г. на СОС, действащ ПУП - ИПР, одобрен с Решение № 947 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС. Поземлен имот с идентификатор 68134.706.278 попада в УПИ за озеленяване и инженерни системи, т.е. без показатели за застрояване.

По стар регулационен план на м. "Източна тангента", одобрен със заповед № РД- 50-09-207/17.05.1984 г, ПИ с идентификатор 68134.706.278 по КККР попада в част от терен предназначен за озеленяване.

По стар регулационен план на м. „с. С.“, одобрен с Указ № 175/14.10.1922 г. за улична регулация и заповед № 3423820.10.1922 г. за дворищна регулация ПИ с идентификатор 68134.706.278 по КККР попада в части от улична регулация от о.т. без номер-о.т.312 и от улична регулация от о.т. без номер -о.т.214 и в част от терен без предназначение, намиращ се между улична регулация от о.т. без номер - о.т.312 и улична регулация от о.т. без номер - о.т. 241.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, поземлен имот пл. № 457 попада в устройствена зона Тзв - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (без устройствени показатели).

Към настоящия момент, след изменение на ОУП на Столична община, част „Комуникационно-транспортна система - масов релсов транспорт за Трети метродиаметър“, приет с решение №454811.08.2017 г. на Министерския съвет за имота не е налице промяна в устройствената зона, устройствените показатели или предназначение.

Въз основа на така посочения регулационен статут, вещото лице е заключило, че съгласно всички предходни устройствени планове от 1922 г. до момента, ПИ с идентификатор 68134.706.278 попада в терен за озеленяване и инженерна инфраструктура и за улична регулация, т.е. без допустимо застрояване.

При изготвяне на заключението са използвани следните критерии за избор на аналози:

Местоположение - една и съща ценова зона. Имотът попада в IV-та ценова зона, съгласно зониранието одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия

Предходно отреждане - Съгласно предходен устройствени планове ПИ с идентификатор 68134.706.278 попада в отреждания без допустимо застрояване.

Сделки вписани в СВ в периода от 16.08.2023 г. до 16.08.2024 г.

Поне една от страните да е юридическо лице - търговец.

Сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %.

По отношение на сделката, използвана при изготвяне на експертната оценка, възприета от административния орган, обективирана в Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ № СОА23-ДГ61-74/21.09.2023 г., вписан в СВ акт № 157, том 165 /26.09.2023г., вещото лице е приело, че предмета на договора, посочен в т. 1, а именно: ПИ с идентификатор 68134.1386.2986 и ПИ с идентификатор 68134.1386.2987, находящи се в[жк]не са аналогични на оценявания имот по отношение предназначение и устройствени показатели на застрояване, тъй като попадат в УПИ с предвидено застрояване. Предметът на договора по т. II, а именно: ПИ с проектен идентификатор 68134.1386.2970 с площ от 40 кв.м. в[жк], който имот попада в УПИ V-за озеленяване, кв. 10 м. „ НПЗ О. и съседни жилищни територии“ е без предвидено застрояване, като оценявания имот, една от страните е търговец и попада в същата ценова зона, поради което, според вещото лице може да се използва като пазарен аналог.

Като аналог е изключена сделката, използваната при изготвянето на основната съдебно-техническа и оценителна експертиза, обективирана в нотариален акт за

учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, вписана в СВ с акт № 21, том 23, вх. рег. № 3072/23.04.2024 г. отнасяща се до ПИ с идентификатор 68134.1606.5070, тъй като този имот съставлява УПИ XVI- за КОО от кв. 250, м. Студентски град с предвидено двуетажно застрояване и съгласно зониранието по ЗМДТ **попада в III ценова зона.**

Като годен пазарен аналог е приета от вещото лице сделката по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59 том II, рег. № 8234, дело № 236/06.06.2024 г. отнасяща се до ПИ с идентификатор 68134.4360.207 в [жк], използвана при изготвяне на заключението от основната съдебно-техническа и оценителна експертиза, тъй като имотът попада в улична регулация, т.е. без показатели за застрояване и в IV ценова зона.

По отношение на приложения от пълномощника на ответника нотариален акт за замяна на недвижими имоти, вписан в СВ с акт № 18, том 137 на 29.07.2024 г. вещото лице е посочило, че имотът по т.2.2 (имот с идентификатор 68134.1504.2242) не може да бъде използван, тъй като по ОУП/2009 г. попада в устройствена зона Смф, в която е допустимо застрояване. **Имотите от т. 2.3 до т. 2.12 могат да бъдат ползвани за пазарни аналози.** тъй като двете страни по сделката са юридически лица (т.е. търговци), замяната е вписана в СВ в 12 месечния период преди възлагането, имотите попадат в същата ценова зона и са без допустимо застрояване по ПУП и ОУП. По отношение на всеки един от имотите има посочена цена.

Въз основа на тези констатации и уточнения, вещото лице е определило равностойно парично обезщетение за отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.706.278 (незастроен), с площ 610 кв.м., в размер на 80 922,09 лв. (132.66 лв./кв.м)

На база одобрения проект за обекта, наличните протоколи по Наредба № 3/2003г. и направени подробни количествено - стойностни сметки на изпълненото СМР по изграждането на МС4, и в частност попадащо в ПИ с идентификатор 68134.706.278, вещото лице е установило, че стойността на изпълнените СМР към момента е 1 165 671,33 лв. без ДДС, а изпълнените СМР към датата на допускане на предварителното изпълнение (18.03.2025 г.) са в приблизителен размер 770 060 лв. без ДДС.

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

основанието 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 правоимащия.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждавания имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СОА24-ГР94-4176/16.08.2024 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 11.10.2024 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. Използваната при изготвянето ѝ сделка, обективарана в т. II от Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ № СОА23-ДГ61-74/21.09.2023 г., вписан в СВ акт № 157, том 165 /26.09.2023 г., отнасяща се до ПИ с проектен идентификатор 68134.1386.2970 с площ от 40 кв.м. в[жк], който имот попада в УПИ V-за озеленяване, кв. 10 м. „ НПЗ О. и съседни жилищни територии“ е без предвидено застрояване, като оценявания имот, една от страните е търговец и попада в същата ценова зона, поради което може да се използва като пазарен аналог. В тази насока е и заключението от повторната съдебно-оценителна експертиза, което в тази си част съдът намира, че следва да бъде кредитирано.

Като годен пазарен аналог следва да бъде определена и сделката по нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59 том II, рег. № 8234, дело № 236/06.06.2024 г. отнасяща се до ПИ с идентификатор 68134.4360.207 в [жк], използвана при изготвяне и на двете заключения, тъй имотът попада в улична регулация, т.е. без показатели за застрояване, в IV ценова зона, като сделката е извършена между юридически лица - търговци и е сключена в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката (16.08.2023-16.08.2024 г.).

Настоящият съдебен състав намира обаче, че сделката, обективирана в нотариален акт за замяна на недвижим имот, вписан в СВ с акт № 18, том 137 на 29.07.2024 г., 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. Съгласно чл. 222 от ЗЗД, с договора за замяна страните се задължават да си прехвърлят взаимно собствеността върху вещи или други права, т.е. насрещните престации по този договор са непарични. При този договор страните не уговарят цена за своите насрещни престации, тъй като такава по дефиниция не се дължи. В договора за замяна може да се посочи стойност на отделните престации, какъвто е настоящия случай, но това не е пазарната цена, а е цената, която е приета от страните по договора за замяна за еквивалентна. В съответствие с утвърдените понятия в специализираната литература, за пазарна цена следва да се приеме само тази, на която действително са реализирани продажби. В тази насока правилно е твърдението на процесуалния представител на ответника, че „В българското право и по-точно облигационното право (учебник Облигационно право), при замяна, имотите предмет на същата се остойностяват, т.е. това е техния паричен еквивалент...“. Остойностявам е глагол, който означава да се определи стойността/цената на нещо, но това не означава, че така определената стойност е именно стойността/цената, която собственикът би получил от продажбата на вещта на свободния пазар, т.е. не е налице тъждественост между понятието „пазарна

цена“ и стойностите на насрещните престации по договор за замяна. Затова и използваната формулировка в договора за замяна не е цена/пазарна цена на описаните поземлени имоти, предмет на сделката, а е: „за целите на настоящата замяна, страните определят, че стойността на гореописания имот е...“. В подкрепа на изложеното е и фактът, че посочената в таблицата на стр. 10 от заключението от повторената СТОЕ стойност на кв.м. по договора за замяна е съществено по-ниска (108,91 лв./кв.м., 114.5 лв./кв.м., 24.62 лв./кв. м., 27.55 лв./кв.м. и т.н.) от тази по - другите две сделки, приети за годни пазарни аналози (568.49 лв./кв.м. и 225.53 лв./кв.м.). Не без значение е и обстоятелството, че предмет на договора за замяна са десет поземлени имота (от т.2.3 до т. 2.12), като почти всички от тях са маломерни (131 кв.м., 1 кв.м., 12 кв.м., 209 кв.м., 278 кв.м., 209 кв.м. и т.н.), докато отчуждаваният имот е площ 610 кв.м. Този факт представлява специално обстоятелство, чието действие следва да бъде отчетено. Постигането на справедлив баланс и пропорционалност между обществения и частния интерес в случая, би било възможно само ако се отчетат вече изложените особености относно определената стойност на имотите в договора за замяна, както и посоченото относно тяхната площ, а от там и невъзможността за реализирането на сделки с тях на свободния пазар. По изложените съображения настоящият съдебен състав намира, че сделката, обективирана в нотариален акт за замяна на недвижим имот, вписан в СВ с акт № 18, том 137 на 29.07.2024 г. не следва да бъде използвана като годен пазарен аналог. В тази връзка съдът се позовава и на практиката на ЕСПЧ по приложението на чл. 1 от Протокол № 1, където неизменно се приема, че размерът на обезщетението, дължимо се при отчуждаване, следва да почива на разумна основа, като балансът между общия интерес на общността и изискванията за защита на индивидуалните основни права обикновено ще се постигне, когато обезщетението изплатено на лицето, чието имущество е отнето, е разумно свързано с неговата „пазарна“стойност.

С оглед на изложеното размерът на дължимото се парично обезщетение следва да бъде определен съобразно заключението от повторната съдебно-техническа оценителна експертиза, като от посочените от вещото лице три сделки се изключи сделката обективирана в нотариален акт за замяна на недвижим имот, вписан в СВ с акт № 18, том 137 на 29.07.2024 г. Това налага равностойното парично обезщетение за отчуждаване на имот 68134.706.278 (незастроен), с площ 610 кв.м., да бъде определено в размер на 242 176 лева (397 лв./кв.м.)

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

материалноправана 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.

Напълно неоснователна е претенцията на оспорващото търговско дружество за заплащане на обезщетение на основание чл. 22, ал. 13 от ЗОБС за извършените в имота подобрения, представляващи стойността на изпълнените в него СМР към дата 13.09.2023 г. По силата на визираната норма на чл. 22, ал. 13 от 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 от ЗУТ, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Предпоставка за прилагане на разпоредбата, на която се позовава оспорващия, е строежите/подобренията да са извършени от собственика на имота. В случая, титуляри на издаденото от главния архитект на Столична община разрешение за строеж № 251/17.10.2023 г. са Столична община и „Метрополитен“ ЕАД, поради което и строителни дейности в имота не са извършени от „Монси-52“ ЕООД, факт, който не се оспорва, поради което и за същите не се дължи обезщетение. В случая, че оспорващия заявява претенции за собственост върху изграденото в имота по силата на чл. 92 от Закона за собствеността, то следва да установи правата си по общия исков ред, доколкото в административното производство е недопустимо разрешаване на спорове за собственост, особено в производство по отчуждаване по реда на ЗОБС.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноси, които в случая са в претендиран и доказан размер 2750 лв., от които 700 лева - депозит за възнаграждение на вещо лице, 50 лева - държавна такса и 2000 лв. - адвокатско възнаграждение. Възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение следва да бъде уважено. Настоящото дело не е такова с материален интерес, тъй като същият не може да се определи към момента на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноси на жалбоподателя. Като материален интерес не може да се разбира и разликата между определения в заповедта и определения от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване в тази ѝ част. Подобно виждане би довело до липса на предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито

размерът на равностойно парично обезщетение се заявява с жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата. Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението -определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение. Съгласно чл. 29, ал. 6 от ЗОБС, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика. Ето защо, размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен по реда на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа в размер на 1200 лева, като съдът отчита и не особено голямата фактическа и правна сложност на делото.

Съгласно чл. 3 - чл. 5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, Решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 г. относно приемането на еврото от България, считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към еврото за България, към настоящия момент официална парична единица е еврото, равностойно на 1,95583 български лева. Поради това размерът на определеното равностойно парично обезщетение, както и сумата за разносните следва да се превалутира по правилата на чл. 12-13 от ЗВЕРБ.

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 заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА24-РД40-53/13.12.2024 г. на кмета на Столична община, поправена със заповед № СОА25-РД40-2/14.01.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.706.278 (незастроен) по КККР с площ от 610 кв. м., като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 70 340.13 евро (137 573.30 лева) на 123 822.62 евро (242 176 лева).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „МОНСИ-52“ЕООД, ЕИК[ЕИК] разноски по делото в размер на 997.02 евро (1950 лева).

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: