

РЕШЕНИЕ

№ 23997

гр. София, 11.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 05.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **2266** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).
Образувано е по жалба на адв. С. С., като пълномощник на „КРАМОР“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и по жалба на адв. С. К., като пълномощник на В. С. С., Б. С. З., Х. С. Ц. и П. С. С., всички срещу ЗАПОВЕД №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. на кмета на Столична община (СО).
Отделно, по делото е постъпила и самостоятелна жалба с вх. №5545/06.03.2025г., подадена от П. С. С., срещу същия административен акт.
С оспорваната Заповед, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4356.355 (застроен) с площ 286 кв.м. по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия картография и кадастър (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“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и специализиран план по реда на чл.111 във вр. с чл.189 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околовръстен път с две метростанции, одобрен с Решение №539 по Протокол №79/29.06.2023г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.
Жалободателят „Крамор“ ЕООД претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като издадена при допуснати съществени нарушения на административно процесуалните правила и в противоречие с материалноправните норми и с целта на закона. Твърди, че дружеството е

собственик на 5/6 ид. части от отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.4356.355. Смята, че в нарушение на чл.21, ал.4 ЗОБС, ответникът не е изследвал възможността СО да придобие процесния недвижим имот чрез замяна с равностоен общински имот, вследствие на което собственикът е бил лишен от правото му да избере между това да бъде обезщетен с друг равностоен имот или парично. Алтернативно оспорва административния акт, В ЧАСТТА на определения размер на парично обезщетение за отчуждаваните от дружеството 5/6 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.4356.355. Намира, че има неяснота относно това как и по какъв ред е било определено обезщетението, с което според него е бил нарушен принципът на съразмерност, регламентиран в чл. 6 АПК. Претендира също, че определеният размер на обезщетението не отговаря на изискването за равностойност, установено в Конституцията на РБългария и в Закона за общинската собственост. Чрез процесуалния си представител адвокат С. С. моли съда да отмени оспорваната Заповед и да върне преписката на кмета на СО за изпълнение на процедурата предвидена в чл.21, ал.4 ЗОБС или алтернативно да измени оспорвания акт в частта на определения размер на парично обезщетение, като приложи първия вариант от приетата съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ).

Жалбоподателите В. С., Б. З., Х. Ц. и П. С., претендират за недействителност на оспорваната Заповед, като издадена в нарушение на материалния и на процесуалния закон. На първо място поддържат, че в случая не са били изпълнени предвидените в закона основания за отчуждаване на процесния ПИ с идентификатор 68134.4356.355. Смятат, че реализацията на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“ може да бъде осъществен и по друг начин, а не чрез отчуждаване на техния имот. Твърдят, че съгласно легитимиращите документи за собственост имотът е с площ 429 кв.м., а с оспорваната Заповед се отчуждава имот с площ 286 кв.м., без да е ясно каква е съдбата на останалата част от имота и без за нея да е определено обезщетение. Твърдят също, че размерът на паричното обезщетение не отговаря на критерия за равностойност, тъй като според тях, определената цена от 121.43 (сто двадесет и един и 0.43) лева за 1 кв.м. е под пазарната стойност. Изтъкват, че в оценката не е включена изпълнената на място ограда по границите на имота. Сочат, че в нарушение на чл.21, ал.4 ЗОБС, ответникът не е изследвал възможността СО да придобие процесния недвижим имот чрез замяна с равностоен общински имот. В жалбата си от 06.03.2025г. жалбоподателят П. С. поддържа, че не е бил уведомен за това, че по-голяма част от собствения му имот, в който той живее от 20 години и за него е единствен, е бил прехвърлен на първия жалбоподател „Крамор“ ЕООД. Чрез процесуалния си представител адв. С. К. жалбоподателите молят съда да отмени Заповед №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. или евентуално да я измени в частта за определения размер на парично обезщетение като съобрази варианти 1 и 2 от заключението на приетата СТОЕ. Претендират да им бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък.

Ответникът – КМЕТ на Столична община, оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №5054/28.02.2025г. и чрез процесуалния си представител юрк. Р. И. поддържа, че Заповед №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. е законосъобразен административен акт, включително в частта за определения размер на паричното обезщетение. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатените от жалбоподателите адвокатски възнаграждения и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част. Доводи за неоснователност на жалбите излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за

установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за възстановено право на собственост на основание чл.14 ЗСПЗЗ и чл.18ж, ал.1 и чл.18з, ал.1 ППЗСПЗЗ с №76, том VIII, нот. дело №6021/1998г., на основание чл.483, ал.1 ГПК наследниците на Т. С. Т.: Г. Т. С., З. Т. С., Т. Т. С. – Л., М. Т. С., В. С. С., Х. С. Ц., П. С. С., С. С. С., Б. С. З., М. Г. П. и С. Г. Т., са признати за собственици по наследство и влязло в сила решение на Поземлената комисия (ПК) – община „В.“ с №0206/03.04.1997г., на недвижим имот: нива от 2539 кв.м., четвърта категория – част от стар имот пл. №447, намиращ се в строителните граници на с. „О.“, местността „Лозище“, съставляващ понастоящем два имота – първият с пл. №913 (стар №447а) с площ 2110 кв.м. и вторият с пл. №912 (стар №447б) с площ 429 кв.м., заснети през 1998г. и нанесени в кад. лист 215, като тези имоти попадат в регулационния план одобрен със Заповед №358/31.07.1975г. за местността „М. предградие – м.р.2“ (л.183).

С НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в книгите по вписвания съответно с вх. рег. №31144/26.08.2003г. като Акт №199, том LXLIX, дело №23391/2003г. (л.184), с вх. рег. №46240/27.11.2003г. като Акт №71, том LLL, дело №35078/2003г. (л.185) и с вх. рег. №42936/10.11.2003г. като Акт №59, том LLXXXIX, дело №32587/2003г. (л.186), жалбоподателят П. С. е придобил собствеността върху 5/6 ид. части от съсобствения недвижим имот: ПИ, намиращ се в [населено място],[жк], ул. „12-та“, съставляващ имот пл. №912, попадащ в уличната регулация до кв.34 по регулационния план на м. „Л. – 3 м.р.“, целият с площ 429 кв.м.

С Постановление за възлагане на недвижим имот от 26.09.2019г. на частен съдебен изпълнител (ЧСИ) с рег. №781 е ВЪЗЛОЖЕН върху „Крамор“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], следният недвижим имот: 5/6 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.4356.355, с посочените граници, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, с номер по предходен план 912, с площ по скица 286 кв.м., а по НА 429 кв.м., съставляващ имот пл. №912, попадащ в уличната регулация до кв.34 по регулационния план на м. „Л. – 3 м.р.“ за сумата от 31213 лева. Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства това Постановление за възлагане на имот да е било оспорено от длъжника в изпълнителното производство П. С. С..

С писмо рег. №СОА24-ГР94-5296/09.10.2024г. кметът на СО е възложил на независим лицензиран оценител М. Р. да определи размер на равностойно парично обезщетение за изрично посочените ПИ сред които и този с идентификатор 68134.4356.355 – застроен, с площ 286 кв.м.

От приетия по делото Доклад за определяне на равностойно парично обезщетение (Оценителен доклад), се установява, че размерът на обезщетението за отчуждавания имот е определен по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС чрез метод на пазарните сравнения (аналози) въз основа на сделки с 12 дванадесет имоти, възприети като пазарни аналози по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОБС. Според заключението на оценителната експертиза равностойното парично обезщетение за процесния имот с площ 286 кв.м. е 34728.98 (тридесет и четири хиляди седемстотин двадесет и осем и 0.98) лева или 121.43 лева/кв.м., а стойността на подобренията в имота е определена в размер на 6147 (шест хиляди сто четиридесет и седем) лева. До този извод оценителят е достигнала като е приела, че определянето на равностойно парично обезщетение е като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. При това са били проучени и използвани като аналози сделки, предмет на които са имоти попадащи в устройствени зони от категории: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура - терени за транспортна инфраструктура (Тти), без параметри на застрояване; Устройствена зона и терени за озеленяване - Зона за градски паркове и градини (Зп), без параметри на застрояване и Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и

сервитути – (Тзв), без параметри на застрояване.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета СТОЕ. Заключение на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и съдът го кредитира по делото като обективно и компетентно и въз основа на него приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Първият регулационен план за територията в която попада процесният отчуждаван имот е регулационен и застроителен план (ПРЗ) на местността „М. предградие“, одобрен със Заповед №253/21.06.1971г. По този план имотът на жалбоподателите попада в обхвата на предвиждане за улица. Следващият ПУП, относим към територията е план за регулация (ПР) на м. „М. предградие МР1,2 и 3“, одобрен със Заповед №358/31.07.1975г. В кадастралната основа на този план няма нанесени частни имоти, а площта на процесния имот попада в отреждане за улица.; 2) С Решение №59 по Протокол №24/30.03.2001г. на СОС е одобрен улично регулационен, застроителен, регулационен и кадастрален план на м. „Л. – 2 м.р.“. В кадастралната основа на този план е бил попълнен имот пл. №912, част от който е процесният ПИ с идентификатор 68134.4356.355. За този имот няма самостоятелно отреждане, а площта му попада в предвиждане за улица – [улица].; 3) Действащият ПУП за процесната територия е одобрен с Решение №413 по Протокол №21/19.07.2012г. и Решение №539/29.06.2023г. на СОС за изменение на плана за улична регулация на [улица]. По действащия ПУП имотът на жалбоподателите попада в отреждане за улица. Планът не е приложен по отношение на уличната регулация, която се прилага с отчуждаването на процесния ПИ.; 4) Целият имот с идентификатор 68134.4356.355 с площ 286 кв.м. се засяга от мероприятиято за което се извършва отчуждаването.; 5) Според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП) имотът на жалбоподателите попада в зона Тти – терени за транспортна инфраструктура, без параметри на застрояване; 6) Отчуждаваният имот се намира в четвърта ценова зона, съгласно Решение №2 по Протокол №44/08.06.1998г. на СОС по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).; 7) В отчуждавания имот има извършени подобрения, както следва: ограда за която има издадено РС; кладенец, за който не се изисква РС, а само деклариране в Б. дирекция и две сгради с площ съответно 15 кв.м. и 20 кв.м. за които не са установени строителни книжа. Въз основа на сателитни снимки вещото лице е установило, че описаните подобрения са извършени преди одобряването на действащия ПУП въз основа на който се извършва отчуждаването.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбите са ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ.

Насочени са срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.27, ал.1 ЗОБС.

Подадени са в преклузивния срок за оспорване по чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирани лица – адресати на акта.

Разгледани по същество жалбите са ОСНОВАТЕЛНИ.

Като извърши проверка на оспорвания акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Съдът споделя разбирането, че нарушението на

административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Оспорваната Заповед е издадена при наличие на материалноправните предпоставки за принудително отчуждаване на недвижим имот – частна собственост, регламентирани в чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОБС. Съгласно тези разпоредби имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при едновременно наличие на следните условия: а) чрез отчуждаването да се задоволява общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; б) отчуждаването да е основано на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, предвиждащ изграждане на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение; в) имотът или част от него – обект на отчуждаване, да е засегнат непосредствено от предвиденото строителство или да е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. В случая тези изисквания на закона са спазени. Установено е с приетата СТОЕ, че отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект – публична общинска собственост. Макар да твърдят, жалбоподателите не ангажират доказателства, че общественият интерес от изграждането на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“, може да бъде осъществен и по друг начин, а не чрез отчуждаване на техния имот. Безспорен е и фактът, че цялата площ от 286 кв.м. на ПИ с идентификатор 68134.4356.355 попада в уличната регулация и се засяга от отчуждителното мероприятие.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателите, че в нарушение на чл.21, ал.4 ЗОБС административният орган не е изследвал възможността СО да придобие процесния недвижим имот чрез замяна с равностоен общински имот. Според тази разпоредба имотите по ал.1 не се отчуждават, ако преди издаването на заповедта по чл.25, ал.2 общината ги придобие в собственост чрез покупка, чрез замяна с равностоен общински имот или собствениците им учредят на общината ограничени вещни права. В случая изобщо не сме изправени пред тази хипотеза, доколкото преди издаване на оспорвания акт общината не е придобила в собственост процесния имот по някой от изрично посочените начини и редът установен в Наредбата за общинската собственост (НОС) – след решение на СОС, взето въз основа на подадено заявление от собствениците (чл.5 и чл.6 НОС). От друга страна чл.21, ал.1 ЗОБС предвижда, че принудителното отчуждаване на имоти – частна собственост, за задоволяване на общински нужди става след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. Преценката за вида на обезщетението е изцяло в компетентността на органа, извършващ отчуждаването и не подлежи на съдебен контрол за законосъобразност.

Неоснователни са и доводите на жалбоподателите В. С., Б. З., Х. Ц. и П. С., че за част от съсобствения им имот не е определено равностойно обезщетение, тъй като съгласно легитимиращите документи за собственост имотът е с площ 429 кв.м., а с оспорваната Заповед се отчуждава имот с площ 286 кв.м. С приетите по делото писмени доказателства се установява, че целият отчуждаван имот с *идентификатор 68134.4356.355* е с площ 286 кв.м., съгласно данните от КККР (Скица на поземлен имот №15-329644/16.09.2014г., л.25). Съгласно чл.2, ал.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) кадастърът е съвкупността от основни данни за *местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти* на територията на РБългария набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен

от този закон ред. Данните за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти и сградите и съоръженията на техническата инфраструктура, в които има самостоятелни обекти, данните за държавните граници, границите на административно-териториалните и териториалните единици и границите на територии, обхващащи имоти с еднакво трайно предназначение, както и данните за собствеността и ограничените вещни права, се извличат от кадастралната карта и имотния регистър (чл.115, ал.2 от Закона за устройство на територията, ЗУТ). При констатиране на непълноти или грешки при отразяване на данните относно местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, техните собственици са легитимирани да искат отстраняването им и привеждане в съответствие с документите за собственост. В случая не се твърди и не са ангажирани доказателства жалбоподателите да са инициирали производство за отстраняване на грешка при отразяване на границите и площта на съсобствения им имот, съобразно притежаваните от тях легитимиращи документи за собственост. До тогава имотът е с местоположение, граници и размери определени с влязлата в сила КК, одобрена със Заповед №РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК.

Настоящия решаващ състав намира обаче, че при определяне на оценката на ПИ с идентификатор 68134.4356.355 административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 от Допълнителните разпоредби.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС размерът на равностойно парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно *конкретното им предназначение*, което са имали *преди* влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план, като в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях, може да бъде: за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други (чл.8, т.1 ЗУТ). Според регламента на чл.22, ал.7 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по [чл.21, ал.1](#), които не са били отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост.

Безспорно установено е със СТОЕ, че имотът за който жалбоподателите се легитимират като собственици, не е съществувал самостоятелно в настоящите си граници до одобряването на Кадастралната карта и кадастралния регистър през 2009г., а преди това имотът е представлявал част от ПИ пл. №912, попълнен в кадастралната основа на регулационния план на м. „Л. – 2 м.р.“, одобрен с Решение на СОС №59/30.03.2001г. Установено е също от експертизата, че според всички предходни отреджания имотът е попадал в територия за изграждане на обекти публична държавна/общинска

собственост - за улица. Няма спор по това, че тези мероприятия не са били реализирани. Следователно по отношение на този имот е приложима нормата на чл.22, ал.8 ЗОБС, според която размерът на равностойно парично обезщетение за ПИ, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. При това съдът приема, че конкретното предназначение на отчуждавания имот, което последният е имал преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОБС е „за терени за транспортна инфраструктура“ (т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО) - без параметри на застрояване и именно въз основа на него следва да бъде определен размерът на равностойно парично обезщетение.

Въз основа на горните установявания и в съответствие с чл.22, ал.5 ЗОБС като пазарни аналози следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на определението, дадено в §1, т.2 ДР ЗОБС, които са в урбанизирана територия и чието конкретно предназначение е за „терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) или които според предвижданията на ОУП попадат в територия с отреджана идентично с това на процесния имот – устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура, без параметри на застрояване или в друга устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване по смисъла на определението, дадено в §1, т.8 ДР ЗОБС. Съгласно тази разпоредба "Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

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 (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби). Определение за "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

Настоящият решаващ състав приема, че в случая характеристики на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, имат следните сделки с имоти, описани Таблицата към вариант 4 от заключението на приетата СТОЕ: **1)** НА за покупко-продажба на недвижим имот №59, том II, рег. №8243, дело №236/06.06.2024г. – ПИ с идентификатор 68134.4360.207; **2)** НА за покупко-продажба на недвижим имот №183, том I, рег. №6342, дело №168/22.05.2024г. – ПИ с идентификатор 68134.4333.9620; **3)** НА за замяна на недвижим имот №12, том III, рег. №8164, дело №385/29.07.2024г., *в частта за ПИ с идентификатори 68134.1504.2571 и 68134.1504.2676*. Според заключението на вещното лице сравнителните имоти попадат в територии, отредени с ОУП за Тти и за Тзв (терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, т.34 от

Приложението към чл.3 ЗУЗСО), а според действащите ПУП имоти с идентификатори 68134.4360.207 и 68134.1504.2676 попадат в отреждане за улица, ПИ с идентификатор 68134.4333.9620 е общински имот с отреждане за застрояване, а ПИ с идентификатор 68134.1504.2571 е без конкретно отреждане. Експертизата е установила, че имотите от пазарните аналози се намират в същата ценова зона като отчуждавания и следователно отговарят на изискването да се намират в близост до отчуждавания имот по смисъла на §1, т.3 ДР ЗОБС. Независимо от факта, че според действащия за територията ПУП имотът, описан в НА №183, том I, дело №168/22.05.2024г. е с отреждане за застрояване, съдът приема, че същият може да изпълнява функциите на пазарен аналог, тъй като с ОУП територията в която се намира е с предназначение за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути където максималната допустима плътност на застрояване е 0.

Съдът намира, че останалите имоти, описани в НА за замяна на недвижим имот №12, том III, рег. №8164, дело №385/29.07.2024г. не изпълняват изискванията за пазарен аналог. Привидно описаните в НА сделки (т.3 – т.6 от Таблицата към Вариант 4 на СТОЕ) изпълняват изискванията за пазарен аналог, тъй като според предвижданията на ОУП сравнителните имоти с идентификатори 68134.4081. 9573/9575/9737/9738 попадат в територия отредена за Тзв и Тти – без параметри на застрояване, а според действащия ПУП попадат в отреждане за улица или за озеленяване и техническа инфраструктура. Видно е обаче, че определената за целите на сделката за замяна цена на посочените имоти е почти два пъти под данъчната оценка, която за процесния имот е в размер на 42.10 (четиридесет и два и 0.10) лева за кв.м., съгласно представеното Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложението към ЗМДТ). Законът - чл.22, ал.12 ЗОБС, *изключва възможността равностойното парично обезщетение да е в размер под данъчната оценка за имотите в урбанизирана територия.* Следователно и по аргумент от цитираната норма, не могат да служат като пазарни аналози и да бъдат вземани предвид при определяне размер на равностойно парично обезщетение сделки при които страните са определили помежду си цена значително по-ниска от данъчната оценка. Съдът не взема предвид и останалите сделки за замяна на имотите, описани в т. 8, 9, 10 и 11 от Таблицата към Вариант 4 на СТОЕ. Макар според предвижданията на ПУП имотите да попадат в отреждане за улица, без параметри на застрояване, според ОУП на С. имотите се намират в устройствена зона Смф – Смесена многофункционална зона, т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО. При това параметрите на застрояване за тази устройствена зона: макс. плътност 60%, макс. К_{инт} 3.5, мин. озеленена площ 40%, далеч надхвърлят параметрите на застрояване за устройствената зона Тти (терени за транспортна инфраструктура) – без параметри на застрояване, в която попада имотът на жалбоподателите. При това тези имоти не отговарят на изискването да се намират в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване, съгласно §1, т.8 ДР ЗОБС. Идентични са изводите и по отношение на сделките с имоти с идентификатори 68134.4354.697, 68134.1377.2136, 68134.1377.2139, 68134.1506.19 и 68134.1506.20, посочени в т.13 – т.15 от Таблицата към Вариант 4 на СТОЕ, които съдът не възприема като годни пазарни аналози.

По изложените доводи съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.4356.355, с площ 286 кв.м., определен въз основа на четирите сделки, изпълняващи условията за пазарен аналог, е в размер на 69622 (шестдесет и девет хиляди шестотин двадесет и два) лева (или 243.43

лева/кв.м.), разпределени между съсобствениците, съобразно притежаваните от тях дялове:

- „Крамор“ ЕООД – 20/24 (5/6) ид. части - 58018 (петдесет и осем хиляди и осемнадесет) лева;
- В. С. С. – 1/24 ид. част – 2901 (две хиляди деветстотин и един) лева;
- Б. С. З. - 1/24 ид. част – 2901 (две хиляди деветстотин и един) лева;
- Х. С. Ц. - 1/24 ид. част – 2901 (две хиляди деветстотин и един) лева и
- П. С. С. - 1/24 ид. част – 2901 (две хиляди деветстотин и един) лева.

В съответствие с чл.22, ал.13 ЗОБС на жалбоподателите се дължи обезщетение в размер на 306.76 (триста и шест и 0.76) лева, за част от подобренията в имота, установени от експертизата: ограда от смесени колове и телена мрежа с дължина 128 м., за която видно от събраните доказателства, е било издадено Разрешение за строеж №113/14.06.2005г. (л.134). За останалите подобрения – кладенец и две едноетажни сгради със застроена площ съответно 15 и 20 кв.м. обезщетение не се дължи. Съгласно изричната норма на чл.22, ал.14 ЗОБС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в ПИ – предмет на отчуждаването. В случая не се твърди от жалбоподателите и не са ангажирани доказателства двете постройки в отчуждавания имот, с площ 15 и 20 кв.м., да са били изпълнени въз основа на одобрени строителни книжа и издадено РС по реда и при условията на Глава осма от Закона за устройство на територията (ЗУТ) или евентуално за тях да е била одобрена проектна документация и да е било дадено Разрешение за поставяне, в случай, че се претендира че представляват преместваеми обекти по смисъла на чл.56 ЗУТ.

Според приложимата норма на чл.22, ал.13 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 ЗУТ, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. По делото е останало недоказано със събраните доказателства и от заключението на експертизата какъв е размерът на направените разходи за кладенеца (удостоверен със съответни счетоводни документи), с колко е била увеличена стойността на имота вследствие на извършеното подобрение и въз основа на това да се определи по-малката стойност която да служи за определяне на размера на дължимото обезщетение.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателите следва да бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото. На жалбоподателя „Крамор“ ЕООД се дължат разноски в размер на 4375 (четири хиляди триста седемдесет и пет) лева – за държавна такса, за адвокатско възнаграждение и за СТОЕ, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. На жалбоподателите В. С., Б. З., Х. Ц. и П. С. се дължат разноски в размер на 1065 (хиляда шестдесет и пет) лева – за държавни такси, за адвокатско възнаграждение и за СТОЕ, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на заплатените от жалбоподателите адвокатски възнаграждения, които следва да се отбележи, и в двата случая са по-ниски от минималния размер определен съгласно чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.4 от Наредба №1/2004г. за възнаграждения за адвокатска работа (загл. Изменено ДВ, бр.14/2025г.). Ответникът не сочи конкретни доводи за това, че процесното производство е с по-ниска фактическа и правна сложност от обичайното за този вид дела. Съдът взема предвид и това, че по делото са били проведени четири открити съдебни заседания в които

процесуалните представители на жалбоподателите са участвали, изразявали са становища, ангажирали са доказателства, правили са доказателствени искания. Противно на възраженията на ответника материалният интерес в случая е равен на разликата в размера на равностойното парично обезщетение, определен от административния орган и от съда.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД №СОА25-РД40-34/27.01.2025г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.4356.355 (застроен) с площ 286 кв.м., камо:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 34728.98 (тридесет и четири хиляди седемстотин двадесет и осем и 0.98) лева на 69928.76 (шестдесет и девет хиляди деветстотин двадесет и осем и 0.76) лева, от които 69622 (шестдесет и девет хиляди шестстотин двадесет и два) лева за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.4356.355 и 306.76 (триста и шест и 0.76) лева за подобренията, разпределени между съсобствениците, съобразно притежаваните от тях дялове, както следва:

- „Крамор“ ЕООД – 20/24 (5/6) ид. части - 58273.96 (петдесет и осем хиляди двеста седемдесет и три и 0.96) лева;
- В. С. С. – 1/24 ид. част – 2913 (две хиляди деветстотин и тринадесет и 0.70) лева;
- Б. С. З. - 1/24 ид. част – 2913 (две хиляди деветстотин и тринадесет и 0.70) лева;
- Х. С. Ц. - 1/24 ид. част – 2913 (две хиляди деветстотин и тринадесет и 0.70) лева и
- П. С. С. - 1/24 ид. част – 2913 (две хиляди деветстотин и тринадесет и 0.70) лева.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на „КРАМОР“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], сумата 4375 (четири хиляди триста седемдесет и пет) лева – разноски по адм. дело №2266/2025г.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на В. С. С. с ЕГН [ЕГН], Б. С. З. с ЕГН [ЕГН], Х. С. Ц. с ЕГН [ЕГН] и П. С. С., ЕГН [ЕГН], ОБЩО сумата 1065 (хиляда шестдесет и пет) лева - разноски по адм. дело №2266/2025г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова