

РЕШЕНИЕ

№ 20843

гр. София, 17.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 10.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **2383** 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 жалба на „ВИЛАЗ ГРУП“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя В. И. Л., чрез адв. П. Н. - САК против заповед за отчуждаване на поземлен имот №СОА25-РД40-25/27.01.2025 г., издадена от 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 68134.4356.947 (незастроен), с площ 112 кв.м. по КKKP, представляващ реална част от ПИ с идент. 68134.4356.759 одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място].

В жалбата се излагат съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби и несъответствие с целта на закона. 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. Обезщетението е силно занижено и не отговаря на реалните стойности за средни пазарни цени на имотите в района. Твърди се, че в заповедта не е обсъден въпроса с подобренията, които са направени в имота, а именно обособен паркинг, положена асфалтова настилка, засадени дървета и поставени 6 стълбове с лампи. Претендира се отмяна на оспорената заповед в частта, с която е определен размера на равностойното парично обезщетение

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. Излага подробни съображения в представен писмен отговор и в съдебно заседание. Моли да се потвърди акта като правилен и законосъобразен. В алтернатива се релевират доводи, че при изменение на заповедта следва да се приложи вариант две с по-малката сума посочена от вещото лице. Посочва, че направените подобрения не отговарят на разрешението за строеж и няма данни същите да са извършени съобразно одобрен проект, а напротив както и вещото лице е посочило, те са изградени по ситуация на вертикална планировка към проекта на сградата, поради което и не следва да бъдат обезщетяване. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна проц. легитимация /адресат на акта/, срещу административен акт по см. на АПК и ЗОС, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

По делото не е спорно, че „ВИЛАЗ ГРУП“ ООД е собственик на ПИ с идент. 68134.4356.947 (незастроен), с площ 112 кв.м. по КККР, представляващ реална част от ПИ с идент. 68134.4356.759 одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Действащия ПУП- на м. „ж.к.,„Л. - 2МР“ е одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС. Съгласно предвижданията на действащия план за регулация на м. [жк]одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226 и о.т. 225-о.т.313 ([улица]). Процесния имот е отразен в кадастралната основа и съставлява част от имот със стар идентификатор 68134.4356.642.

Съгласно предвижданията на ИПР на [улица]и СП за отклонение от метростанция „Л.“ до СОП , одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023 г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226 и о.т. 225-о.т.313 ([улица]). Процесния имот е отразен в кадастралната основа и съставлява част от имот с идентификатор 68134.4356.759.

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение№960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.947, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Смф“-Смесена многофункционална зона .

Поземлен имот с пл.№ 1442 , кв.33в, м. „ Л.-2“ е попълнен в одобрения кадастрален план със Заповед № РД-03-154/17.03.2005 г. на Кмета на район „Л.“.

Във връзка с провеждане на отчуждителната процедура и в изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г., кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на

отчуждаване имот.

Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти М. Р. на 09.12.2024 г. Определена е в размер на 12 094,88 лева, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена на основание една сделка, приета за аналози, като отговарящи на изискванията на §1 от ДР на ЗОС.

С обявление № СОА24-ВК08-17974/16.12.2024 г., подписано от Кмет на Столична община, собствениците на процесния поземлен имот, попадащи в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от местростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място], са уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС.

Обявлението е публикувано във вестник „Труд“, във вестник „24 часа“ и във вестник „Днес“ на 20.11.2024 г. На 03.02.2025 г. Обявлението е поставено на таблото за обявления в сградата на Столична община.

Процесната заповед е издадена на 27.01.2025 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА24-РД40-25/27.01.2025 г. с посоченото по-горе съдържание. В мотивите на същата е определено обезщетение в размер на 12 094,88 лева.

По делото е изслушано заключение от съдебно-оценителна експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Действащия ПУП- на м. „ж.к. „Л. - 2МР“ е одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС. Съгласно предвижданията на действащия план за регулация на м.[жк]одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226 и о.т. 225-о.т.313 ([улица]). Процесния имот е отразен в кадастралната основа и съставлява част от имот със стар идентификатор 68134.4356.642.

Със Заповед РА50-864/07.11.2018 г. на Главния архитект на С. е одобрен ИПР на м.Л.-2МР, кв.33, УПИ III-642„за обществено обслужване“ и създаване на нов УПИ III-759 „за обществено обслужване“ по границите на ПИ с идентификатор 68134.4356.759 и свързаното с това изменение в общите регулационни граници на УПИ IV-334“ за обществено обслужване“ и УПИ V-333 „за обществено обслужване“. С ИПР от 2018 г. не се променя отреждането на имот с проектен идентификатор 68134.4356.947 спрямо отреждането по ПУП от 2012г. и същият си остава с отреждане за улична регулация.

След одобряването на ПУП /2012г. с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023 г. на СОС е одобрен: 1/ Специализиран план за отклонение от метростанция „Л.“ до СОП с две метростанции ; 2/ изменение план за регулация на [улица]от кръстовището на [улица]до Софийски околоръстен път; 3/План схеми по чл.108 от ЗУТ за ВиК, Електроразпределителна мрежа и телекомуникации.

Съгласно предвижданията на ИПР на [улица]и СП за отклонение от метростанция „Л.“ до СОП , одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС, ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226 и о.т. 225-о.т.313 ([улица]) . Процесния имот е отразен в кадастралната основа и съставлява част от имот с идентификатор 68134.4356.759.

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение№960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.947, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Смф -Смесена многофункционална зона“.

ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 с площ от 112 кв.м. попада изцяло на имот с идентификатор 68134.4356.759 по действащата КККР одобрена със Заповед № РД- 18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със Заповед № 18-7381/15.09.2016 г. на началника на СГКК – С..

ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947 с площ от 112 кв.м. е идентичен с част от поземлен имот с пл. №№ 1442 и част от имот с пл.№ 933, кадастрален лист № 215 по архивен кадастрален план, поддържан от отдел „Геодезически и кадастрални дейности" на Дирекция „Териториално планиране" към Направление „Архитектура и градоустройство" на СО до обявяване в ДВ на одобрената кадастрална карта.

Поземлен имот с пл.№ 1442 , кв. 33в, м. „ Л.-2“ е попълнен в одобрения кадастрален план със Заповед № РД-03-154/17.03.2005 г. на Кмета на район „Л.“.

В експертизата е посочено и предходното предназначение на процесния имот на база гореописаните ПУП:

Съгласно предходен устройствен план ИРП от 2008 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.947, с площ от 112 кв.м. предмет на отчуждаване попада в част от УПИ IV-778,1442 от кв.33в, м. „Л.-2МР“.

Към 10.03.2008 г. , когато е одобрен ИРП за УПИ IV-778,1442 от кв.33в.ч. „Л.-2МР“ е действал ОУП на [населено място] и СО от 2007 г. (одобрен от Народното събрание на 20.12.2006г. със специалния Закон за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/), съгласно който УПИ IV-778,1442 от кв.33в м. „Л.-2МР“ попада в устройствена зона Смф, каквато е и към настоящия момент по действащия ОУП/2009 г.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за процесния имот, определено по реда на чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС, е изследвано предназначението на имота по всички предходни ПУП, анализирани са всички сделки описани в приложенияте от Служба по вписванията с писмо изх.№06-00-700/06.11.2024 г. 7 /седем/ броя електронна справка за вписани сделки, сключени между юридически и физически лица или между юридически лица за незастроени поземлени имоти /без сгради и без апартаменти/, находящи се на територията на землищата[жк],[жк],[жк],

[жк],[жк],[жк],[жк],[жк],[жк],[жк], „СПЗ М. предградие“; Район „И.“ -[жк],[жк]; Район „Н.“ - [жк],@@34@[жк],[жк],[жк]; Район „К. поляна“ -[жк],[жк],[жк]; Район „Красно село“ - НПЗ „С.“; Район „В.“ -[жк]; Район „Овча купел“ -[жк], ж.к „Овча К. 1“ , ж.к „Овча К. 2“ за периода от 09.10.2023 г. до 09.10.2024 г. Въз основа на тях вещото лице е направило два варианта парично обезщетение. По първия вариант е определено обезщетение в размер на 97 345,08 лева, а по втория вариант 79 732,35 лева.

След представяне по делото на удостоверение за въвеждане в експлоатация и проект на Търговска и административна сграда в[жк]-ти микрорайон, кв.33в, УПИ IV-778 и оглед на място за установяване на претендираните подобрения е изготвено допълнително заключение от вещото лице. Експерта е установил следното: Изградения отводнителен канал е изграден извън границите на отчуждавания имот и за него няма строителни книжа; за изпълнената асфалтова настилка на място е установено, че е взета ядка от асфалтовата настилка от паркинга пред магазина, в частта извън процесния имот. Видно от взетата ядка настилка е с дебелина 15 см. и се състои от три пласта: 7 см., 5 см. и 3см..

От представените по делото проекти, вещото лице е установило, че същите се отнасят за сградите, и с изключение на план ситуация от м.03/2003 г. за УПИ IV-778, кв.33в и план ситуация от м.09/2005 г. за УПИ IV-778, 1442 кв.33в в които има посочени паркоместа в имота предмет на отчуждаване, други данни за паркинга не са представени. Посочено е, че за паркинга в представените по делото документи няма вертикална планировка, няма детайли на конструкцията и няма данни от какъв материал (асфалтобетон, паркинг елементи или друг вид материал) ще бъдат изпълнени.

Относно изпълнената ограда в имота предмет на отчуждаване, вещото лице е приело следното: В северозападната част на имота има изградена прозирна ограда в височина 1,8 м. от метални пана, която в частта на общата граница с УПИ V-334 (съседния УПИ) с дължина 2 м. е изпълнена от бетонова основа с височина 60 см. над терена и дебелина 20 см. и отгоре метални пана, а в частта към булеварда (6,20м.) и вътре в имота (2,0 м.) е от метални колове и към тях заварени метални пана. При огледа на място от жалбоподателя се представя Разрешение за строеж №25/05.03.2004 г., издадено от главния архитект на район Л., за „ Лека ограда- прозирна от мрежа и колове с височина до 2,0 м. над терена в УПИ V-933 , СО, кв.33в по плана на м. Л.-2МР“. Описаната ограда в РС№25/2004 г. не съответства по вид и местоположение (с изключение на частта от 6,20м. към улицата) на изградената на място ограда. За изградената на място ограда от стоманени колове и метални пана по делото няма представено разрешение за строеж . Прозирната металната ограда е изградена 2012 г.

След оценка на претендираните подобрения от дружеството, стойността на обезщетението отново е дадено в два варианта. По първи вариант е посочена сума от 109 563,58 лева, а по втори вариант 91 950,85 лева.

Експертизата не е оспорена от страните и е приета от съда към доказателствения материал по делото.

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, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА24-ГР04-5296 от 09.10.2024 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. 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 три 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, характера на предвиденото застрояване, 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 критерии са използвани и при изготвяне на заключението от основната и

допълнителна съдебно оценителни експертизи. Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. С оглед на това, настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано заключението от основната съдебно-оценителна експертиза в първия вариант, което е изготвено от вещото лице съобразно изискването на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС въз основа на последните вписани двадесет сделки. С оглед на това, дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 97 344.80 лв. (112x869.12 лв. = 97 344.80 /а не както вещото лице е посочило 97 345,08 лева/ лв.).

Предвид установеното в допълнителната експертиза от вещото лице, съдът намира, че не следва твърденията от жалбоподателя подобрения да се включат в оценката на имота, който се отчуждава. В имота има изградена отводнителна шахта и подземен канал за които обаче няма строителни книжа и няма технически данни за дълбочина, диаметър и дължина. Изпълнения на място отводнителен канал (тип канавка), за която жалбоподателя претендира, не попада в процесния имот.

Предвид липсата и на доказателства за законност на изградената оградата, същата не подлежи на обезщетяване, съобразно правилото на чл.22, ал.14 от ЗОБС.

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 отменена 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 оспорващия се дължи присъждане на разноски. Претендираните разноски съобразно приложения списък по чл. 80 от ГПК са както следва: адвокатско възнаграждение - 1000 лв., платено в брой, 50 лева - държавна такса и депозит за изготвяне на СОЕ - 1600 лв. Същите следва да бъдат възстановени в пълен размер. Относно претенцията за

изготвяне на копия от инвестиционни проекти в размер на 180,15 лева, съдът, че такива не се дължат.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 83-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 №СОА25-РД40-25/27.01.2025 г. на Кмета на Столична община В ЧАСТТА, в която е определена сума на парично обезщетение в размер на 12 094,88 лева на собственика „ВИЛАЗ ГРУП“ ООД [населено място] за отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.947 (незастроен), с площ 112 кв.м. по КККР, представляващ реална част от ПИ с идент. 68134.4356.759 одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от местростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място], като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 12 094,88 лева на 97 344.80 лв /Деветдесет и седем хиляди триста четиридесет и четири лева и осемдесет ст./ лева за поземлен имот с идентификатор 68134.4356.947 (незастроен), с площ 112 кв.м. по КККР, представляващ реална част от ПИ с идент. 68134.4356.759 одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от местростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ВИЛАЗ ГРУП“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя В. И. Л., сумата 2 650,00 (две хиляди шестотин и петдесет лв.) лева деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.