

РЕШЕНИЕ

№ 41199

гр. София, 09.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 17.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **10373** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 Закон за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на М. И. С.-Кръства и И. Р. А. чрез адв. Д. срещу Заповед № СОА25-РД40-63/25.08.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.905.8966 (незастроен), с площ от 331 кв.м., реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1261 по КККР на район „Л.“, одобрени със Заповед № РД-18-739/12.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, съгласно действащите подробни устройствени планове за имотите, а именно: ПУП на м. „В.-ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане корекция на река „Драгалевска“ – подетап в участъка от [улица]до кв. 41, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост, в частта, с която е определено парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 45436,37 лева.

В жалбата се навеждат твърдения, че оспорената заповед е незаконосъобразна, като издадена при неспазване на процесуалните правила, неправилно приложение на материалния закон и в противоречие с целта на закона, поради неправилно определеното равностойно обезщетение за отчуждавания имот.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Д., който поддържа жалбата, счита определеното обезщетение за несправедливо и моли съда да увеличи неговия размер, като съобрази изискванията за „равностойно парично обезщетение“ и заключението на вещото лице по приетата експертиза. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния представител юрк. И. оспорва

жалбата и моли съда да остави в сила оспорената заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Заинтересованата страна – Столична община се представлява от юрк. И., като не взима отделно становище по същество на спора.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателите се легитимират като собственици – всеки на по ½ идеална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1261 по КККР с площ от 1080 кв.м., представляващ УПИ I-1261, кв. 1, м. „К. вада“, [населено място], за което представят нотариален акт за продажба на недвижим имот № 182, том II, рег. № 5493, дело № 274 от 2001 г. Процесният имот с идентификатор 68134.905.8966 с площ от 331 кв.м. попада изцяло в границите на ПИ с идентификатор 68134.905.1261.

С обявление рег. № СОА25-ТД26-9554-(1)/09.07.2025 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Изграждане корекция на река „Драгалевска“ – подетап в участъка от [улица]до кв. 41, район „Л.“, [населено място]“, като под т. 1 бил посочен процесният имот с идентификатор 68134.905.8966. Обявлението било публикувано в два централни и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението било поставено на определеното за това място в сградата на СО и в сградата на район Л..

С писмо изх. № СОА25-ГР94-3252/30.04.2025 г., кметът на Столична община възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител. Той приел, че определянето на равностойно парично обезщетение за процесния имот с оглед неговото предходно предназначение по ПУП от 1995 г., следва да бъде като за имот, попадащ в устройствена зона „ЖмЗ – Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничени параметри: плътност на застрояване – 10 до 15/20%; кинт – 0,1 до 0,3/0,5; мин.озеленена площ – 80/80/70; кота корниз – кота било 7,5/8.5/7, с предназначение: за ниско строителство в заони за екологично съхранение на средата. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 30.04.2024 г. – 30.04.2025 г. г., експертът селектирал 8 сделки, от които за аналог използвал само една от тях, а именно: нот.акт за покупко-продажба на ид.ч. от недвижим имот № 52, том III, рег. № 2883, дело № 428/24.10.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.2045.2661, който отговарял на основните критерии по ЗОС за аналог, след което определил оценката по чл. 22, ал. 5 от ЗОС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 137,27 лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 331 кв.м. в размер на 45 436,37 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота, която е 20 919,20 лв.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА25-РД40-63/25.08.2025 г.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на

общината издава заповедта за отчуждаване. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както е посочена и площта на имота, който се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.905.8966 (незастроен), с площ от 331 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 акта в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС размерът на равностойното 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. Според ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензирания оценител дата на възлагателното писмо – 30.04.2025 г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 30.04.2024 г. – 30.05.2025 г.

При цитираните по-горе разпоредби, даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;
- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е

- търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
 - да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
 - имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение съответстващо на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че по действащия ПУП на м. „В.-ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, имот с идентификатор 68134.905.8966 с площ 331 кв.м., реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1261, попада в УПИ I „за корекция на река и озеленяване“, кв. 65А, м. „К. вада“. Съгласно предходен ПУП-ЗРП и частичен КЗСП, одобрен със заповед № РД-50-1112/28.11.1995 г. на главния архитект на С., процесният имот попада в УПИ I-1261, кв. 1, м. „К. вада“, в който има предвидено застрояване на две едноетажни сгради. Поради това вещото лице също, както оценителят в административното производство, е приело, че равностойното парично обезщетение следва да се определи като за имот, попадащ в устройствена зона „ЖмЗ“ - Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничени параметри.

От анализирания, представени от Агенцията по вписвания актове, както и направени от вещото лице проучвания, същото е установило, че използваната от независимия оценител сделка, предмет на която е 30/7560 ид.ч. от недвижим имот с идентиф. 68134.2045.2661 с площ 4057 кв.м., не може да служи като аналог, тъй като представлява неурегулиран поземлен имот в устройствена зона ЖмЗ, през който преминават два сервитута – на водопровод и на електропровод, поради което не е аналогичен с оценявания и не следва да се ползва за пазарен аналог. Вещото лице е установило, че отговарящ на критериите по чл. 22 ал. 5-12 ЗОС вр с § 1 от ДР на ЗОС е само една сделка, обективирана в нот.акт за покупко-продажба № 172, том 38/06.03.2025 г. с предмет ПИ с идентификатор 68134.1971.3407 (сега част от 68134.1971.64) с площ от 2007 кв.м., представляващ УПИ ХХХІІІ за ЖС, кв. 126А по плана на [населено място], местност „В. ВЕЦ С. – обслужващи обекти на Околовръстен път“, попадащ в устройствена зона ЖмЗ. Въз основа на този пазарен аналог вещото лице е определило цена за 1 кв.м. в размер на 161,36 лева, а изчисленото обезщетение за процесния имот с площ от 331 кв.м. е определил на 53 408,75 лева.

Както се посочи - оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл. 22 от ЗОС във вр с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 53 408,75 лв., съответно по 26 704, 37 лева на М. И. С.-К. и по 26 704,37 лева на И. Р. А.. Не се приемат доводите на ответника, че използваната от независимия оценител в административното производство сделка може да се ползва като годен пазарен аналог. В случая

несъмнено има разлика при продажбата на урегулирани и неурегулирани поземлени имоти, както и на такива с отразени върху тях сервитути и на имоти без такова ограничение в застрояването, което се отразява и на пазарната им стойност. Поради това съдът се солидаризира с извода на вещото лице, че сделката, обективирана в нот.акт за покупко-продажба № 52, том III, рег. № 2883, дело № 428/24.10.2024 г., не може да бъде използвана за пазарен аналог.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателите следва да се присъдят сторените разноси, поискани своевременно от процесуалния им представител, възлизащи в размер на 2000 лева, от които 20 лева държавна такса, 980 лева депозит за съдебно-оценителна експертиза и 1000 лева адвокатско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-63/25.08.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.905.8966 (незастроен), с площ от 331 кв.м., реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1261 по КККР на район „Л.“, одобрени със Заповед № РД-18-739/12.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, съгласно действащите подробни устройствени планове за имотите, а именно: ПУП на м. „В.-ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане корекция на река „Драгалевска“ – подетап в участъка от [улица]до кв. 41, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 45 436,37 лв. на 53 408,75 лв. /петдесет и три хиляди четиристотин и осем лева и седемдесет и пет стотинки/, съответно по 26 704, 37 лева на М. И. С.-К. и по 26 704,37 лева на И. Р. А..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. И. С.-К. и на И. Р. А. разноси в общ размер от 2000 /две хиляди/ лева.

Решението на основание чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

Съдия: