

РЕШЕНИЕ

№ 32242

гр. София, 02.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 24.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1932** 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 „ЛТТ-91“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Е. Т. Т. чрез пълномощник адв. К. против заповед № СОА25-РД40-42/27.01.2025 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 е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.4356.730 (незастроен), с площ 1 054 кв.м. по КККР, 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 „Люлин“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Люлин“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Люлин“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 131 867.66 лв. на собственика „ЛТТ-91“ ООД. 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, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОбС и същото не е изчислено съобразно установения ред, регламентиран в чл. 22, ал. 5 от ЗОбС. Изтъква се, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота, като е силно занижено и не отговаря на изискването на закона да бъде равностойно. Посочва се и, че при определяне на „равностойното“

обезщетение, органът напълно е игнорирал придобивната стойност на отчуждавания имот, която е обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10 том V, рег. № 8583, дело № 508 от 2018 г. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

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

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.4356.730 (незастроен), с площ 1054 кв.м., по КKKP, 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 „Люлин“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Люлин“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Люлин“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 131 867,66 лв. на собственика „ЛТТ-91“ООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, като осреднена цена от всички сделки с имоти, отговарящи на изискванията на § 1 от ДР на ЗОБС. Анализирани са повече от пет хиляди сделки, вписани в Имотния регистър на Агенцията по вписвания, за поземлени имоти, намиращи се на територията на землищата на Люлин, Овча купел, Надежда, М. долина, Младост, Дружба, сключени през релевантния период (09.10.2023 г. - 09.10.2024 г.). От общо разгледаните, попадащи в устройствени зони от категория: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура са селектирани 15 сделки, от които 12 броя са приети за аналози. Същите са обективизирани в следните нотариални акта: нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4360.207), нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4333.9620) и нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4081.9573, имот с идентификатор 68134.4081.9575, имот с идентификатор 68134.4081.9737, имот с идентификатор 68134.4081.9738, имот с идентификатор 68134.1504.2571, имот с идентификатор 68134.1504.2672, имот с идентификатор 68134.1504.2243, имот с идентификатор 68134.1504.2244, имот с идентификатор 68134.1504.2671, имот с идентификатор 68134.1504.2676). Въз основа на тях средната цена на кв.м. е определена в размер на 121,43 лв. От общо разгледаните, попадащи в устройствена зона Жс – „Жилищна зона с преобладаващо

средноетажно застрояване“ са селектирани 8 сделки, от които 5 броя са приети за аналози. Същите са обективирани в следните нотариални акта: нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 123, том I, рег. № 2946, дело № 99/03.04.2024 г. (имот с идентификатор 68134.1609.6204), нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 74, том I, рег. № 2132, дело № 61/01.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.1608.74 и имот с идентификатор 68134.1608.4744), нотариален акт за замяна на идеални части ((1/288 ид.ч.) от недвижим имот (1695 кв.м.) срещу движима вещ № 165, том XVI, рег. № 34645, дело № 2864/21.11.2023 г. (имот с идентификатор 68134.1609.2579 и нотариален акт за вещно право на ползване и покупко-продажба на идеални части (47/288 ид.ч.) от недвижим имот (1695 кв.м.) № 166, том XVI, рег. № 34646, дело № 2865/21.11.2023 г. (имот с идентификатор 68134.1609.2579).

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: съгласно действащ ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Люлин“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет, действащ регулационен план на[жк], одобрен с решение №413 по Протокол № 21/19.07.2012 г. на Столичния общински съвет, имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в улична регулация – [улица].т.312-о.т.313-о.т.225-о.т.226и о.т. 312-о.т. 310. Съгласно регулационен план на м.[жк], одобрен с решение № 59 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, имотът попада в улична регулация – [улица].т. 150-о.т. 149-о.т.361а-о.т.362 и о.т. 150-о.т.109в. Съгласно ПУП на м. „Люлин 2 микрорайон“, одобрен със заповед № РД-09-500-284/21.05.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столична община имотът попада в [улица].т. 150-о.т.149-о.т. 361 (1000 кв.м.) и УПИ VI-942, кв. 33в (54 кв.м.) Съгласно стар ПУП – ЧИРП на[жк]– 2МР и[жк]-3МР, одобрен със заповед № 358/31.07.1975 на главния архитект на С. отреждането на имота е за [улица].т. 400. 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, част от имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в устройствена зона Тти – „Терени за транспортна инфраструктура улици, пътища, летища“, без устройствени параметри, в които ЗУЗСО не предвижда и не допуска параметри на застрояване на сгради, а друга част попада в устройствена зона „Смф - (Смесена многофункционална зона с предназначение: Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди). 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]/05.08.2024 г. данъчната оценка на имота е 44373.04 лв.

По делото са изслушани заключения от съдебно-техническа и оценителна експертиза и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза.

От заключението по съдебно-техническата и оценителна експертиза се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства относно регулационния статут на имота: Първият ПУП за територията е регулационен план на Главна комуникационна мрежа на м. „ [жк], МР 3“, одобрен със Заповед № 253/21.06.1971г. на Председателя на ИК на СГНС. Съгласно този ПУП имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в улица м/у о.т. 361-о.т. 360 и о.т.359-о.т.339. Със Заповед № 358/31.07.1975г. на главния архитект на С. е одобрено ЧИРП на м. „ [жк], МР 1, 2 и 3 “. В кадастралната основа на ПУП от 1971г. и ЧИЗПР от 1975 г. процесният имот не е отразен. По стар план за регулация на м. „Люлин-2 микрорайон“, одобрен със заповед № РД-09-50-284/21.05.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на Столичния общински съвет, имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в

улица м/у о.т. 109в-о.т.150- о.т.149- о.т.361а и УПИ VT-942 от кв. 33в. Съгласно ПУП от 2001г. процесният имот попада в [улица].т.150-о.т.152 - о.т. 361а-о.т.362а и о.т.150-о.т.109в. Съгласно предвижданията на действащия план за регулация на м.[жк]одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 314 - о.т. 312 - о.т.313 - о.т. 225-о.т. 226 и о.т. 312 - о.т.310. След одобряването на ПУП от 2012г. с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на Столичния общински съвет са одобрени: 1/ Специализиран план за отклонение от метростанция „Люлин“ до СОП с две метростанции; 2/ изменение план за регулация на [улица]от кръстовището на [улица]до Софийски околовръстен път и 3/ План схеми по чл.108 от ЗУТ за ВиК, Електроразпределителна мрежа и телекомуникации. Съгласно предвижданията на ИПР на [улица]и Специализиран план за отклонение от метростанция „Люлин“ до СОП, одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на Столичния общински съвет, ПИ с идентификатор 68134.4356.730 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 314-о.т.312-о.т.313-о.т.225-о.т.226 и о.т. 312-о.т.310

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол 51/19.11.2009 г. на Столичния общински съвет и решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.4356.730, предмет на отчуждаване попада частично в устройствена зона „Смф“ - Смесена многофункционална зона с параметри на застрояване: Плътност 50%; К.. 3,5; 40% озеленяване с мин. 25% високостеблена растителност, и частично в Тти- терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища - без параметри на застрояване.

При извършен през месец май 2025 г. оглед на имота вещото лице е констатирано, че част от имота е заградена със строителна ограда, като част от него се ползва за склад и друг вид стопанска дейност към строеж „Жилищна сграда с магазини, подземни гаражи, подземни и наземни паркоместа и помещение за трафопост - ЕТАП1“ в имот с идентификатор 68134.4356.709. За строежа е издадено Разрешение за строеж № 36 от 15.02.2023г. на главния архитект на Столична община, в което е описано: части от тротоари, свободни обществени площи, както и части от улични платна могат да се ползват временно за строителни площадки при спазване на изискванията на чл. 157, ал. 7 от ЗУТ. С оглед тези констатации, вещото лице е приело, че СМР по премахването и преместването на разположените в имот обекти, обслужващи строителството в имот с идентификатор 68134.4356.709 подлежат на обезщетяване, като неговият размер е 36 555 лв.

При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е взело предвид следните критерии:

Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на Столичния общински съвет относно ценовото зониране на [населено място], процесният имот попада в IV ценова зона.

Предходно отреждане - Съгласно всички налични предходни устройствени планове (от 1971г. до момента), ПИ с идентификатор 68134.4356.730, с площ от 1054 кв.м., предмет на отчуждаване, попада в терен с отреждане за улична регулация, т.е. без параметри на застрояване.

Сделки вписани в СВ в периода от 09.10.2023г.до 09.10.2024г.

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 %;

При изготвяне на заключението вещото лице е използвало част от сделките, които са използвани и при изготвяне на Експертната оценка, въз основа на която е издадена оспорената заповед, като е изключило тези от тях, които се отнасят до устройствена зона „Жс“ - жилищна зона с

преобладаващо средноетажно застрояване, доколкото имотът не попада в тази зона. По отношение на зона Тти в заключението са използвани сделките по нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4360.207) и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4333.9620), използвани и при изготвяне на одобрената с оспорената заповед Експертна оценка, като са включени и две нови сделки, съответно: нотариален акт № 110, том CLXXIV, дело № 57796 от 26.09.2024 г. на СВ - С., с който е вписан договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 г., сключен между Столична община и „Рад Строй Надежда“ ЕООД с предмет два поземлени имоти в кв. Свобода – имот с проектен идентификатор 68134.1377.2139 и имот с проектен идентификатор 68134.13772136 с посочена обща цена, които по ПУП попадат в улична регулация и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №149, том IV, рег. № 5659, дело № 697/17.05.2024 г. за имот с идентификатор 68134.4354.697. Вещото лице е изключило, използваната при Експертната оценка сделка, предмет на нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4081.9573, имот с идентификатор 68134.4081.9575, имот с идентификатор 68134.4081.9737, имот с идентификатор 68134.4081.9738, имот с идентификатор 68134.1504.2571, имот с идентификатор 68134.1504.2672, имот с идентификатор 68134.1504.2243, имот с идентификатор 68134.1504.2244, имот с идентификатор 68134.1504.2671, имот с идентификатор 68134.1504.2676), тъй като в акта не са посочени цените на отделните имоти, използвани като аналог, а е посочена единствено стойност за нуждите на замяна. Въз основа на тези сделки вещото лице е определило средна цена за кв.м. - 277.35 лв. В хода на своето проучване вещото лице е установило сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОБС за зона Смф - смесена многофункционална зона, където частично попада имота, а именно: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 156, том V, рег. № 6835, дело № 860/29.11.2023г. за ПИ с идентификатор 68134.4090.1708, ж.к. Младост IV, сключен между две юридически лица, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №144, том IV, рег. № 15407, дело №701/19.07.2024г. за ПИ с идентификатори 68134.706.1050; 68134.706.2624; 68134.706.2541; 68134.706.2542, СПЗ „Слатина юг“, сключен между две юридически лица и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 74, том III, рег. № 6438, дело № 445 от 21.06.2024 г. за имоти в М. долина.

Определената средна цена за кв. м. от тези сделки е в размер на 821.93 лв./ кв.м.

Въз основа на така посочените цени, вещото лице е определило размера на дължимото се парично обезщетение в два варианта, както следва: В първия вариант размерът на дължимото се парично обезщетение, изчислено въз основа на сделките, приети за аналози, е в размер на 322 279 лв. При втория вариант на заключението е изключена сделката, обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. отнасяща се до имот с идентификатор 68134.4333.9620, тъй като за този имот съгласно ПУП-ПРЗ на м. „Овча купел - кв. 50“, одобрен с решение 114, по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, в УПИ Юбщ., кв. 512, е предвидено петно за 5 етажно застрояване. Размерът на паричното обезщетение е 384 417лв.

По делото е изслушано и заключение от допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, при която въз основа на проследяване на регулационния статут на процесния имот вещото лице е заключило, че по всички предходни устройствени планове открити за процесния имот от 1971г. до одобряване на действащия ПУП , имот с идентификатор 68134.4356.730 попада в терен с

отреждане за улична регулация, т.е. без допустимо застрояване. По искане на пълномощника на ответника е анализирана и сделката, обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, вписан в СВ - С. с акт № 51, том 197 на 08.11.2023г., предмет на който са 2 бр. поземлени имота с посочени обща цена, а именно: ПИ 68134.1506.19 по КККР, който се намира в [жк], който имот попада в УПИ без номер, с предназначение за инженерна инфраструктура, кв. 2 по действащия ПУП-ЧЗРП на м. Комуникационна връзка „Дружба Г“ и „Дружба 2“, одобрен със Решение № 97 по Протокол № 32/10.12.2001г., който по действащия ОУП/2009г. попада в устройствена зона Смф и ПИ 68134.1506.20 по КККР се намира в [жк], който имот попада в УПИ без номер, с предназначение за инженерна инфраструктура, кв. 2 по действащия ПУП-ЧЗРП на м. Комуникационна връзка „Дружба 1“ и „Дружба 2“, одобрен със Решение № 97 по Протокол № 32/10.12.2001г., който по действащия ОУП/2009г. попада в устройствена зона Смф. Прието е, че тези сделки могат да се използват като аналози.

Определеният размер на обезщетение е 140 403.34 лв.

При извършения от вещото лице оглед на място е установено, че в отчуждавания имот са налице плътна ламаринена строителна ограда с дължина 26 м. и височина около 2 м., два преместваеми фургона, две метални преместваеми врати за вход/изход от обекта, които частично попадат в отчуждавания имот с дължина около 4 м. и временно хранване ел. и ВиК. Оградата е разположена по продължението на [улица] и се състои от метални пана с около 2 м. височина, с двукрилна врата от метални пана и продължение на оградата към второстепенна улична регулация от югоизток.

За тези обекти са представени следните строителни книжа: Одобрен проект по част ПБЗ към инвестиционния проект за изграждането на сграда в УПИ II-709; Протокол (акт) по образец № 2 от 18.07.2023 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия за строеж: „Жилищна сграда с магазини, ПГ, подземни и надземни паркоместа и помещение за трафопост-Етап1“ в ПИ с идентификатор 68134.4356.709, УПИ II-709, кв. 33б, м. „Люлин-2МР“; Проект за пожарна безопасност и Разрешение за строеж № 36 15.02.2015 г.

Оградата, така като е разположена на място, съответства на нито едно от двете указани места по текстовата част на ПБЗ. Същата е изградена на около 24 м. от границата на УПИ II-709 и на около 4 м. от действащото платно на [улица]. Съгласно ПБЗ оградата е трябвало да бъде изпълнена с „преместваеми бетонови фундаменти“, без трайно закрепване в земята за лесен демонтаж. На място обаче, оградата е закрепена за земята посредством бетонови фундаменти вкопани в земята. Видно от графичната част на ПБЗ, контейнерите, ВиК и ел. хранване е следвало да бъдат изградени в югозападната част на УПИ II-709.

В съдебно заседание ВЛ е пояснило, че не е изследвал каква част от имота попада в устройствена зона Смф и каква част - в зона Тти, защото не е имал такава задача.

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 № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 09.12.2024 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

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

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните

институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Част от тези аналози са използвани и от вещото лице при изготвяне на основното заключение, като същото е изключило тези от тях, които се отнасят до устройствена зона „Жс“-жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване и тази, обективизирана в нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г., тъй като в акта не са посочени цените на отделните имоти, използвани като аналог, а е посочена единствено стойност за нуждите на замяна. Споделими са доводите на вещото лице в тази насока, доколкото действително в договора не са налични отделни „пазарни цени“ на всеки един от имотите, а посочените такива, така като е отбелязано и в самия договор са „стойност, определена за нуждите на настоящата замяна“. Вещото лице е установило и сделки с имоти, находящи се в устройствена зона Смф - смесена многофункционална зона, където частично попада имота.

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

Според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта /чл. 7, ал. 1 от ЗУТ/. По смисъла на § 5, т. 8 от ДР на ЗУТ "територия" или "устройствена зона" по чл. 11 представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение. А по смисъла на § 5, т. 6 от ДР на ЗУТ, под "територия на населено място" следва да се разбира селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

Доказателствата по делото еднозначно сочат, че процесният имот по действащия

ПУП е част от урбанизирана територия. По правилото на чл. 25, ал. 1 от ЗКИР всеки поземлен имот следва да бъде отразен в КК с трайното предназначение на територията, в границите на която се намира, а в случая тази територия е урбанизирана в строителните граници на населеното място. Според отразеното в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, имот с идентификатор 68134.4356.730, по кадастрална карта е с трайно предназначение на територията: урбанизирана.

По делото не е спорно, че отчуждаваният имот е с установен траен начин на фактическото ползване: за друг вид застрояване.

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

С оглед на изложеното заключението от приетата по делото основна съдебно-техническа и оценителна експертиза следва да бъде кредитирано, в частта му Вариант № 1, като дължимото се равностойно парично обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.730 следва да бъде определено в размер на 322 279 лв. Настоящият съдебен състав намира, че заключението от основната съдебно-техническа и оценителна експертиза във вторият ѝ вариант не следва да бъде кредитирано, тъй като при него е изключен като аналог, обективизираната в нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. сделка с имот с идентификатор 68134.4333.9620. За да стори това, вещото лице е обосновало доводи, че имотът, по действащия ПУП-ПРЗ на м. „Овча купел-кв.50“, одобрен с решение 114 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, попада в УПИ I, кв. 512 с предвидено петно за 5 етажно застрояване. Устройствовата зона, обаче, по действащия ОУП от 2009 г. е Тзв - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, в която не е допустимо застрояване. Поради това действието на заварения ПУП следва да бъде спряно на основание чл. 103а, ал. 3 от ЗУТ, тъй като с действащия ОУП се променя предназначението на имота и следва да се инициира служебно производство по изменение на ПУП за привеждане в съответствието му с ОУП (§2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО). Настоящият съдебен състав намира, че с оглед предвижданията на ОУП за съответния терен, следва сделката по нотариален акт № 183 от 22.05.2024г. да участва в изчисляването на дължимото равностойно обезщетение за отчуждаването, тъй като същата отговаря на законовите критерии - една от страните по сделката е юридическо лице, вписана е в Агенцията по вписванията в релевантния период, имотът попада в същата ценова зона, както и в зона по ОУП, която не предвижда застрояване. От тълкуването на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС следва извода, че релевантно за определяне близостта е не толкова

териториална близост между имотите, а най-вече принадлежността им към една ценова зона. Понятието ценова зона не е легално дефинирано, поради което при определяне на т.нар. „ценова зона” следва да се подхожда фактически, чрез базиране на конкретните по делото показатели.

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.

По отношение установените в имота обекти настоящият съдебен състав намира следното: По силата 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 Закона за устройство на територията](#), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Подобрения са онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност и променят трайно субстанцията му. По делото е установено, че в имот с идентификатор 68134.4356.730 са разположени плътна ламаринена строителна ограда с дължина 26 м. и височина около 2,0 м., два преместваеми фургона, две метални преместваеми врати за вход/изход от обекта, които частично попадат в отчуждавания имот с дължина около 4 м. и Временно хранване ел. и ВиК. В приложения проект по част ПБЗ /план за безопасност и здраве/ за строеж „Жилищна сграда с магазини, ПГ, подземни и надземни паркоместа и помещение за трафопост-Етап1“ в ПИ с идентификатор 68134.4356.709, УПИ П-709, кв. 33б, м. „Люлин-2МР (съседен на отчуждавания) е предвидено по всички имотни граници на УПИ да се изгради строителна ограда, съставена от преносими бетонови фундаменти и метални пана, които да бъдат закрепени във фундаментите. От източната фасада следва да се монтира врата с достатъчна широчина за достъп до автомобили, бетон-помпа, бетоновози и др. мобилна строителна техника. Специалното временно ел. хранване, вода, химическа тоалетна и офиси (за работници и технически ръководител) следва да се изградят в рамките на строителната площадка по границите на УПИ. (т. 1.5 организационни указания за преодоляване на опасностите на етапи: Етап първи: подготовка на строителната площадка).

Следователно, изброените обекти, находящи се в отчуждавания имот по същността си не покриват понятието "подремение", доколкото същите не увеличават стойността на имота. Касае се за преместваеми обекти, част от План за безопасност и здраве за строеж, находящ се в съседен имот, чието местоположение, съгласно строителните книжа е в рамките на самия имот, в който се извършва строителството. С оглед на това същите не подлежат на обезщетяване, респ. не подлежи на обезщетяване демонтирането им.

Несъответствието между оценката, определена в административното производство

и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски, които в случая са в претендиран и доказан размер 4350 лв., от които 500 лева - депозит за възнаграждение на вещо лице, 50 лева - държавна такса и 3 800 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 разноски 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, реално предоставената от пълномощника адвокат защита и проведените по делото съдебни заседания.

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 № СОА-25-РД40-42/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.4356.730 (незастроен) по КККР с площ от 1054 кв. м. по КККР на Столична община, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 131 867.66 лева на 322 279 лв.лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ЛТТ-91“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Е. Т. Т. разноски по делото в размер на 1750 (хиляда седемстотин и петдесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: