

РЕШЕНИЕ

№ 22215

гр. София, 27.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 13.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **2343** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалби на Б. В. Д., М. Д. Г.- Г., В. Й. Г. и В. М. В., срещу заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбите са изложени съображения за материална незаконосъобразност на акта. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени за недвижими имоти с подобни характеристики, които се намират в близост до ПИ № 68134.4356.599 и със сходни устройствени показатели и предназначение, което са имали по предходния ПУП. Направената в административното производство оценка била силно занижена и имотът не е бил оценен, съгласно законовите изисквания на § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС.

Жалбоподателите М. Д. Г.- Г. и В. Й. Г., чрез процесуалния си представител адв. П. Д. Р., молят жалбата да бъде уважена, като се измени оспорваната заповед и се увеличи размера на обезщетението на 454 491, 50 лева, съобразно вариант № 2 от допълнителното заключение на експертизата. Обобщаващи доводи за основателност на жалбата са развити в писмени бележки от 19.06.2025г. Претендират и присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък по чл. 80 ГПК.

Жалбоподателите В. М. В. и Б. В. Д., чрез своя процесуален представител адв. А. Д. поддържат оспорването на акта, а в хода на устните състезания претендират неговата отмяна, като се завиши размера на дължимото парично обезщетение за отчуждения недвижим имот на 454 491, 50 лева. В писмени бележки от 20.06.2025г. се акцентира, че ответникът е допуснал съществено нарушение на материалния закон, тъй като при определяне на обезщетението не се е съобразил с

предвидените критерии за равностойност по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, както и с разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС. Сделката, предмет на извършената замяна на недвижими имоти не отговаряла на критериите при определяне на „равностойното парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС, защото имотите не били с устройствен статут и предназначение, съответстващ на ПИ № 68134.4356.599, а посочената им стойност в акта не била „пазарна“ такава. Договорът за замяна по правната си същност представлявал договор, с който двете страни - заменители, прехвърлят една на друга собствеността върху вещи или други вещни права (чл. 222 - 223 ЗЗД). За да бъде допустимо използването на сделка за замяна като пазарен аналог е необходимо всички имоти да са с устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези, които има отчуждаваният имот, което условие не било изпълнено в случая. За пазарни аналози трябвало да бъдат взети само онези имоти, които били без предвидено застрояване, поради което справедливото обезщетение за отчуждавания имот било на стойност по вариант № 2 от допълнителното заключение на СТЕ, а именно: 238,33 лв./кв.м. или за целия ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 с площ 1907 кв. м. - общ размер от 454 491,50 лева, съответно по 151 497,17 лева за притежаваните по 1/3 идеални части за Б. В. Д. и В. М. В.. Заявено е искане за възстановяване на разноските, като са приложени списъци по чл.80 ГПК.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалните си представители юрк. Р. И. и юрк. Т. Л., моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Заявено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и е направено възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, заплатен от насрещната страна.

В писмено становище изх. № СИС24-ПП00-6/147/04.03.2025г. се излага, че производството по отчуждаване на ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 (незастроен), с площ от 1 907 кв. м. е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с писмо № СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. Експертната оценка на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 (незастроен), с площ от 1 907 кв.м. е била изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. При определяне размера на равностойното парично обезщетение за имота е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП. Спазени са били разпоредбите на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.2 от ДР на ЗОС. В резултат на това оценителят е предложил равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 (незастроен) с площ от 1 907 кв.м. да бъде 121,43 лв./кв.м. или общо 231 567, 01 лева. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС, е било публикувано обявление в два централни и един местен ежедневник. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изчисления от лицензиран експерт размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС, законосъобразно е била издадена заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025 г. на кмета на Столична община.

В хода по същество на спора, в писмена защита се аргументира, че сделката по замяна, обективизирана в нотариален акт № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024г. представлявала годин пазарен аналог, защото е сключена в относимия едногодишен период, имотите по нея са с еднакво предназначение с отчуждавания, в същата ценова зона, за всеки един от тях е посочена отделна стойност, една от страните по сделката е търговец, поради което изцяло се покривали изискванията на ЗОС. Недопустимо било в производството по оспорване на

заповедта да се изследва каква е била действителната воля на страните по едно гражданско правоотношение, която се материализирала в сключения писмен договор между тях. При условията на евентуалност, ответникът моли да бъде определено обезщетение по вариант № 3 на допълнителното заключение, а именно: 252 935, 58 лева.

Заинтересованата страна- Д. Г. И. не оспорва депозираната жалба. В хода на устните състезания, моли да бъде постановено решение, с което да бъде завишен размера на обезщетението до сумата от 454 491,50 лева.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по направеното оспорване на акта.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и прецени събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 (незастроен), с площ 1 907 кв.м., съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителен директор на АГКК, се намира на територията на Столична община, район „Л.“, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за друг вид застрояване.

Процесният недвижим имот е собственост на жалбоподателите Б. В. Д., М. Д. Г.- Г., В. Й. Г., В. М. В. и заинтересованата страна Д. Г. И., като за удостоверяване на вещното право е приложено решение № О1010/30.11.2006г. по преписка № О1010/21.02.1992г. на Общинска служба по земеделие и гори „Нови Искър“, с което на наследниците на Б. и К. Г. Д. е било възстановено правото на собственост в стари реални граници върху следния недвижим имот: нива с площ от 1 850, 00 дка, находяща се в строителните граници на [населено място], местността „Лозище“/“Егреко“/, съставляваща част от имот с пл.сн. № 21 /нови имоти № 293, 294, 295/, кад. лист № 215, 216, при граници: имот № 4900018, път, имоти № 362 и № 29.

Представена е експертна оценка на недвижим имот от 09.12.2024 г., изготвена от М. А. Р. въз основа на договор и възлагане от кмета на Столична община /л. 66-л.69/, при използване на метод на сравнителните /аналогови стойности/, видно от която се установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор № 68134.4356.599 (незастроен), с площ 1 907 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 231 567,01 лева, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к „Труд“ – 20.12.2024 г., в-к „Днес“ – 20.12.2024г., в-к „24 часа“ – 20.12.2024г. /л. 33- л.35/. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата- 19.12.2024г. и на това в район „Л.“ на дата 19.12.2024г. /л. 30, л.32/.

Административното производство е приключило с издаването на заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025г. 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 ЗОС се отчуждава ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 /незастроен/, с площ 1 907 кв.м., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „ Отклонение от първа метролиния на метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]е две метростанции“, район „Л.“ - публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП - ИПУР и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение № 539 по протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС.

Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 231 567, 01 /двеста тридесет и една хиляди, петстотин шестдесет и седем лева и една стотинка/ лева.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, изготвена обективно и в

съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. От данните на същата се установяват следните относими за предмета на спора факти и обстоятелства:

ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 с площ от 1 907 кв.м. е идентичен на имот с пл.сн. № 933 от кадастралния план на С., к.л. № 215, поддържан от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ на Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ на СО.

1. Първият ПУП за територията е бил одобрен със заповед № 253/21.06.1971г. и представлява регулационен план на главна комуникационна мрежа на местност „М. предградие, 1- ви, 2-ри и 3-ти микрорайони“. Съгласно този стар ПУП от 1971г. имот с идентификатор № 68134.4356.599 попада в [улица]- о.т. 361- о.т.340, о.т. 361- о.т.111 и о.т. 339- о.т. 359. По-късно със заповед № 358/31.07.1975г. на главния архитект на С. е одобрено ЧИЗПР на местност „М. предградие, микрорайони 1, 2 и 3“. В кадастралната основа на ПУП от 1971г. и ЧИЗПР от 1975г. процесният имот не е отразен (няма имотни граници и номер).

2. Със заповед № РД-09-50-284/21.05.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, е било одобрен ЧЗРП, ЧКП и ЧКЗСП за кв.33в, м. „Л.-2-ри микрорайон“. По този план имот с идентификатор № 68134.4356.599 попада в [улица].т. 111, о.т.-361- о.т. 361а- о.т.149. В кадастралната основа на този ПУП от 1999г. процесният имот съставлява част от имот с пл.№ 933.

3. Следващият кадастрален, улично-регулационен и застроителен план на м. „ж.к. Л.-2-ри микрорайон“ е одобрен с решение № 59 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС. Процесният имот с идентификатор № 68134.4356.599 се разполага пространствено в [улица]- о.т.361а- о.т.360а и о.т. 360а-о.т.111.

4. Действащият ПУП на м. „ж.к. „Л. – 2-ри микрорайон“ е бил одобрен с решение № 413 по протокол № 21/19.07.2012г. на СОС. ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 се намира в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226; о.т. 225-о.т.312 и о.т. 224- о.т.307.

5. С решение № 539 по протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС е бил 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 този план, ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 попада в терен отреден за улична регулация между о.т. 224-о.т.225-о.т.226; о.т. 225- о.т.312 и о.т. 224- о.т.307.

6. Съгласно ОУП на [населено място] приет с решение № 697 по протокол 51/19.11.2009г. на СОС и решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.599, се намира частично в устройствена зона „Смф“ /смесена многофункционална зона/ и частично в устройствена зона „Ти“ /терени за транспортна инфраструктура/.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 09.10.2023г. до 09.10.2024г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са изследвани всички актове, представени от Службата по вписванията – [населено място], които се отнасят до сделки с имоти, находящи се на територията на район „Л.“ /жк],[жк],[жк],[жк],[жк],[жк],[жк], [жк],[жк],[жк], „СПЗ М. предградие“/; район „И.“ /ж.к. „Гевгилйски“,[жк]/; район „Н.“ /ж.к. „Н. 1“,@@22@[жк],[жк],[жк]/; район „К. поляна“ /жк],[жк],[жк]/; район „К. село“ /НПЗ „С.“/; район „В.“ /кв. „Карпузица“/; район „О. купел“ /кв. „О. К.“, ж.к „О. К. 1“ , ж.к „О. К. 2“/, IV-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998г. на СОС.

Освен използваните в административното производство 12 имота, преценени като пазарни

аналози, вещото лице е открило и още два акта, а именно:

1. Договор № СОА24-ДГ61-25/ 25.09.2024г., сключен между Столична община и „РАДСТРОЙ НАДЕЖДА“ ЕООД / вписан в Службата по вписвания - акт 110, том 174, дело № 57796, вх. рег. № 75005/26.09.2024г.

2. Нотариален акт № 149, том IV, регистър № 5659, дело № 679/17.05.2024г. на нотариус И. Н. /вписан в Службата по вписвания-гр.С.- акт № 75, том LXXXV, дело № 28346, вх. рег. № 37418/17.05.2024г./

Въз основа на данните за общо 15 недвижими имоти и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да бъде в размер на сумата 259 798, 78 лева или 136, 23 лв./кв.м. /вариант № 1 от основното заключение/.

Въз основа на данните за общо 14 недвижими имоти / без имот № 68134.4333.9620, предмет на нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024г. на нотариус А. Б., вписан в Службата по вписвания- [населено място], акт № 9, том LXXXVIII, дело № 29232, вх. рег. № 38640/22.05.2024г./ и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да бъде в размер на сумата 266 470, 98 лева или 139, 73 лв./кв.м. /вариант № 2 от основното заключение/.

Вещото лице е изчислило допълнително още три варианта на равностойното парично обезщетение, както следва:

1. Вариант № 1- включващ всички посочени в основното заключение пазарни аналози, без договор № СОА24-ДГ61-25/ 25.09.2024г., /сключен между Столична община и „РАДСТРОЙ НАДЕЖДА“ ЕООД, вписан в Службата по вписвания - акт 110, том 174, дело № 57796, вх. рег. № 75005/26.09.2024г. / и допълнително нотариален акт № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108/08.11.2023г. /вписан в Службата по вписвания акт № 51, том СХСVII, дело № 61983/2023г., вх. рег. № 79768/08.11.2023г./ - 248 104, 79 лева или 130, 10 лева/кв.м.

2. Вариант № 2- обхващащ всички пазарни аналози в основното заключение, включително нотариален акт № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108/08.11.2023г. /вписан в Службата по вписвания акт № 51, том СХСVII, дело № 61983/2023г., вх. рег. № 79768/08.11.2023г./, но без нотариален акт № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024г. на нотариус Ц. П. С.- Н. /вписан в Службата по вписвания -акт № 18, том 137, дело № 45230, вх. рег. № 58913/29.07.2024г./ - 454 491, 50 лева или 238,33 лева/кв.м.

3. Вариант № 3- съдържащ всички пазарни аналози от основното заключение по вариант № 1, както и прибавяне на сделката по нотариален акт № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108/08.11.2023г. /вписан в Службата по вписвания акт № 51, том СХСVII, дело № 61983/2023г., вх. рег. № 79768/08.11.2023г. - 252 935,58 лева или 132,64 лв./кв.м.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбите на Б. В. Д., М. Д. Г.- Г., В. Й. Г. и В. М. В. са допустими, защото са насочени срещу индивидуален административен акт по чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадени са в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, считано от 13.02.2025г. и от 04.03.2025г. и от активно легитимирани лица.

Разгледани по същество са *ОСНОВАТЕЛНИ*.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания акт на всички основания по чл.146 АПК, формира изводи, както следва:

На първо място, **заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025г.** е

издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/ и в пределите на неговата власт, поради което не е налице основание за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС, административният акт или отказът да бъде издаден такъв трябва да бъде мотивиран, включително и когато органът е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, изпълнена е процедурата по глава трета от ЗОС, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да налагат отмяна на акта /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението, което трябва да включва и размера на обезщетението, изчислено от независим оценител.

Обсъдени са всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните разпоредби.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел- основание за отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС „имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично обезщетение“. На отчуждаване подлежат тези имоти, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаването за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това се обосновава извод, че е налице главната материалноправна предпоставка, а именно: ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 /незастроен/, с площ 1 907 кв.м., е предвиден за реализирането на обект- отклонение от първа метролиния на метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица], на територията на район „Л.“, Столична община.

Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че същото е резултат от влизането в сила на ПУП, одобрен с решение № 539 по протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до ПИ № 68134.4356.599 не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде реализирана по друг начин.

Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, в частта относно размера на определеното обезщетението.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост са поставени като условия спазването на няколко кумулативни изисквания: *отчуждаването да се*

извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. При съобразяване със същите и релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката, а именно: 09.10.2023 г. – 09.10.2024 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 09.12.2024 г., съответно датата на издаване на заповедта – 27.01.2025 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката са вписани повече от двадесет сделки, при

определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

Равностойното парично обезщетение се определя, чрез пазарни аналози като за такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания; да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец; да са извършени в период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението; имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, трябва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

В конкретната процедура на изследване подлежат сделки с имоти от една и съща ценова зона с имот с идентификатор № 68134.4356.599 /IV-та ценова зона/, но не и сделки с имоти, които се намират само в един и същ район в големите градове с районно деление /арг. от § 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Правоприлагането по аналогия

по см. на чл.46, ал.2 от ЗНА е недопустимо, защото съгласно § 1, т.1 от ДР на ЗОС „равностойно парично обезщетение е цената на недвижимия имот или на част от него, определена по реда на този закон“.

Основното възражение на жалбоподателите е, че сделката по замяна, обективизирана в нотариален акт № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024г. на нотариус Ц. П. С.- Н. /вписан в Службата по вписвания -акт № 18, том 137, дело № 45230, вх. рег. № 58913/29.07.2024г./ не следва да бъде включвана, като аналог, тъй като посочените цени на недвижимите имоти не били реални и пазарни.

Обсъжданата сделка от 29.07.2024г. отговаря на изискванията, доколкото е сключена в относимия период, между лица, от които едното е търговец и са съобразени условията по § 1, т. 2, т.3, б.“а“ от ДР на ЗОС, като всеки един от недвижимите имоти / ПИ № 68134.1504.2243, № 68134.1504.2244, № 68134.1504.2571, № 68134.1504.2671, № 68134.1504.2672, № 68134.1504.2676, № 68134.4081.9573, № 68134.4081.9575, № 68134.4081.9737, № 68134.4081.9738/ има отделна стойност. В конкретиката на настоящия казус липсват доказателства, че коментираната сделка е сключена при специални условия, съществено отклоняващи се от пазарните. След като жалбоподателите твърдят, че стойността на вещите по този договор не е „пазарна“, то е следвало при условията на главно и пълно доказване да установят това обстоятелство. В процеса не се събраха никакви доказателства в тази насока, поради което съдът не може произволно да приеме, че стойността на десетте недвижими имоти /описани т.2.3- т.2.12. в нотариален акт № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024г. на нотариус Ц. П. С.- Н., вписан в Службата по вписвания -акт № 18, том 137, дело № 45230, вх. рег. № 58913/29.07.2024г./ е определена без да се спазят условията на свободно договаряне между страните и на непазарен принцип.

Що се касае до използвания аналог в нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. на нотариус А. Б. / вписан в Службата по вписвания- [населено място], акт № 9, том LXXXVIII, дело № 29232, вх. рег. № 38640/22.05.2024г./ относно ПИ с идентификатор № 68134.4333.9620, вещото лице е посочило, че имотът попада по действащия ПУП-ПРЗ на м. „О. купел-кв.50“, одобрен с решение 114 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, в УПИ I-общ., кв. 512 с предвидено петно за 5 етажно застрояване. Устройствената зона, обаче, по действащия ОУП е „Тзв“ / терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути/, в която не е допустимо застрояване. Поради това прилагането на заварения ПУП се спира 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 привеждането му в съответствието с ОУП (§2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО). Вещото лице е представило два варианта на изчисление на обезщетението за процесния имот, като в първия вариант е включен и този аналог, съобразявайки се с устройствената зона по ОУП, а във втория вариант аналогът е изключен. Съдът

счита, че с оглед предвижданията на ОУП, тази сделка може да служи за аналог, тъй като една от страните по нея е юридическо лице, вписана е в Агенцията по вписванията в 12 месечния период, имотът попада в същата IV-та ценова зона, както и в зона по ОУП, която не предвижда застрояване.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. 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 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“.

В настоящия случай, процесният недвижим имот с идентификатор № 68134.4356.599 по предходния ПУП е бил с отреждане за улица.

Настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира изложеното в допълнителната експертизата от 09.06.2025г. на вещото лице инж. А. А. във вариант № 3, че са налице аналози по сделките, обективирани в писмените доказателства, както следва:

1. Договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024г., вписан в Службата по вписвания - акт 110, том 174, дело № 57796, вх. рег. № 75005/26.09.2024г.
2. Нотариален акт № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024г. на нотариус Ц. П. С.- Н., вписан в Службата по вписвания - акт № 18, том 137, дело № 45230, вх. рег. № 58913/29.07.2024г.
3. Нотариален акт № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024г. на нотариус В. А., вписан в Службата по вписвания- акт № 149, том 99, вх. рег. № 42656/06.06.2024г.
4. Нотариален акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. на нотариус А. Б., вписан в Службата по вписвания- [населено място]- акт № 9, том LXXXVIII, дело № 29232, вх. рег. № 38640/22.05.2024г.
5. Нотариален акт № 149, том IV, рег. № 5659, дело № 679/17.05.2024г. на нотариус И. Н., вписан в Службата по вписвания-гр.С.- акт № 75, том LXXXV, дело № 28346, вх. рег. № 37418/17.05.2024г.
6. Нотариален акт № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108/08.11.2023г. на нотариус М. Р., вписан в Службата по вписвания- [населено място]- акт № 51, том CXCVII,

дело № 61983, вх. рег. № 79768/08.11.2023г.

При направените изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за кв. м. – 132, 64 лева, т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 с площ 1 907 кв.м. се определя обезщетение в общ размер – **252 935, 58 лева.**

В заключение, **заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025г.** на кмета на Столична община, следва да бъде изменена в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото се увеличи до **252 935, 58 лева.** Обезщетението следва да бъде разделено между съсобствениците на имота, съобразно притежаваните от тях идеални части по представената писмена декларация с нотариално удостоверяване на подписите, както следва: 1. Б. В. Д.- 1/3 идеална част; 2. Д. Г. И.- 1/6 идеална част; 3. М. Д. Г.- Г.- 1/12 идеална част; 4. В. Й. Г.- 1/12 идеална част; 5. В. М. В.- 1/3 идеална част. Лицето Д. Й. Г. е извършило отказ от наследството на своя праводател Й. Г. Г. / починал на 10.02.2024г./, който е вписан в книгите на Софийски районен съд под № 480/28.02.2025г.

С оглед изхода от спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателите М. Д. Г.- Г. и В. Й. Г. следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1 974, 17 (хиляда деветстотин седемдесет и четири лева и седемнадесет стотинки) лева, представляващи платени държавни такси от 174,17 (сто седемдесет и четири лева и седемнадесет стотинки) лева и адвокатско възнаграждение от 1 800,00 (хиляда и осемстотин) лева. Поискано е възстановяване на сумата от 4 500,00 (четири хиляди и петстотин) лева - адвокатски хонорар, за осъществената от адв. П. Р. правна помощ и защита, съгласно договор от 27.02.2025г., фактура № 458/27.02.2025г. и вносна бележка за банков превод от 28.02.2025г. Предвид направеното от ответника възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено на адв. П. Д. Р., съдът след като съобрази и мотивите на Решение по дело № С-438/22 на СЕС, средната фактическа и правна сложност на спора, приема, че размер от 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата. Към тази сума следва да бъде начислен и 20% ДДС или адвокатското възнаграждение възлиза на 1 800, 00 (хиляда и осемстотин) лева.

В полза на Б. В. Д. се възстановяват направените от него разноски в производството в общ размер на сумата от 2 088,00 (две хиляди осемдесет и осем) лева, която представлява заплатен хонорар за работа на вещото лице от 288, 00 (двеста осемдесет и осем) лева и адвокатско възнаграждение от 1 800,00 (хиляда и осемстотин) лева. Поискано е присъждане на сумата от 8 184, 00 (осем хиляди сто осемдесет и четири) лева - адвокатски хонорар, за осъществената от адв. А. Д. правна помощ и защита, съгласно договор № 6379/06.03.2025г., фактура № 9549/07.03.2025г. и извлечение от банкова сметка от 07.03.2025г. От ответника е обективизирано възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, което съдът счита за основателно. Касае се за правен спор, без материален интерес и при

преценка на вида, характера на делото, защитаваният интерес, броят открити заседания, обема на извършените процесуални действия от адв. А. Д., съдът водейки се и от разпоредбата на чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. за възнаграждения за адвокатска работа /загл. изм. ДВ. бр.14/18.02.2025г./ приема, че размер от 1 500, 00 (хиляда и петстотин) лева е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата. Към тази сума следва да бъде начислен и 20% ДДС или адвокатското възнаграждение възлиза на 1 800, 00 (хиляда и осемстотин) лева.

На В. М. В. се присъждат разноски в общ размер на 2 088,00 (две хиляди осемдесет и осем) лева, която сума представлява заплатен хонорар за работа на вещото лице от 288, 00 (двеста осемдесет и осем) лева и адвокатско възнаграждение от 1 800,00 (хиляда и осемстотин) лева. Направено е искане за присъждане на сумата от 8 184, 00 (осем хиляди сто осемдесет и четири) лева - адвокатски хонорар, за осъществената от адв. А. Д. правна помощ и защита, съгласно договор № 6364/26.02.2025г., фактура № 9529/26.02.2025г. и извлечение от банкова сметка от 26.02.2025г. Ответната страна е възразила за прекомерност на адвокатския хонорар, което съдът приема за основателно по същите съображения. Спорът е без материален интерес, средна е фактическата и правна сложност на делото, адв. А. Д. е участвал активно в две открити заседания на 09.05.2025г. и на 13.06.2025г., изготвена е от него писмена защита, поради което размер от 1 500, 00 (хиляда и петстотин) лева представлява справедливо възмездяване на положения труд. Към тази сума следва да бъде начислен и 20% ДДС или адвокатското възнаграждение възлиза на 1 800, 00 (хиляда и осемстотин) лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, **Административен съд София-град**, II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА25-РД40-10/27.01.2025г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.4356.599 /незастроен/ и площ от 1 907 кв.м. в размер на сумата от 231 567, 01 лева (двеста тридесет и една хиляди петстотин шестдесет и седем лева и една стотинки), като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение, като определя неговата стойност на 252 935, 58 лева (двеста петдесет и две хиляди деветстотин тридесет и пет лева и петдесет и осем стотинки), разпределимо между съсобствениците на ПИ с идентификатор № 68134.4356.599 /незастроен/, както следва:

1.Б. В. Д.- 84 311, 86 лева (осемдесет и четири хиляди триста и единадесет лева и осемдесет и шест стотинки).

2.М. Д. Г.- Г.- 21 077, 97 лева (двадесет и една хиляди седемдесет и седем лева и деветдесет и седем стотинки).

3.В. Й. Г.- 21 077, 97 лева (двадесет и една хиляди седемдесет и седем лева и деветдесет и седем стотинки).

4.В. М. В.- 84 311, 86 лева (осемдесет и четири хиляди триста и единадесет лева и осемдесет и шест стотинки).

5.Д. Г. И.- 42 155, 93 лева (четиридесет и две хиляди сто петдесет и пет лева и деветдесет и три стотинки).

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на М. Д. Г.- Г. ЕГН [ЕГН] и В. Й. Г. ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 1 974, 17 (хиляда деветстотин седемдесет и четири лева и седемнадесет стотинки) лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Б. В. Д. ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 2 088, 00 (две хиляди осемдесет и осем) лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на В. М. В. ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 2 088, 00 (две хиляди осемдесет и осем) лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: