

РЕШЕНИЕ

№ 15785

гр. София, 24.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 14.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **13231** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс. Образувано е по жалба на С. Д. Т. от [населено място] срещу Заповед № СОА25-РД40-73/02.10.2025 г. на кмета на Столична община, в частта относно размера на определеното равностойно парично обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9798, с площ 398 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.9927 по КККР на район „О. купел“. В жалбата се поддържа, че определеният размер на обезщетението е занижен, като не съответства на действителната пазарна стойност на имота и е определен при неправилно подбрани аналози и при несъобразяване с изискванията на чл. 22 от Закона за общинската собственост. Твърди се, че оценката не отчита релевантните характеристики на имота, както и динамиката на пазара на недвижими имоти в района. Иска се от съда да постанови решение, с което да отмени заповедта в оспорената част и да определи нов, справедлив размер на паричното обезщетение съобразно изискванията на закона и събраните по делото доказателства. Обосновава се, че оценката следва да е като за имот с показатели за

застрояване. Претендират се разноси по делото.

Ответникът чрез процесуален представител оспорва жалбата и моли заповедта да бъде потвърдена като законосъобразна, като поддържа, че определеното обезщетение е съобразено със законовите изисквания и изготвената в административното производство оценка. В условията на евентуалност поддържа, че обезщетението следва да се определи въз основа на вариант № 1 от повторната експертиза. Претендират се разноси по делото и се прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, платено от жалбоподателя.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, относими към предмета на спора – размерът на равностойното парично обезщетение, дължимо на жалбоподателя за отчуждения имот, приема от фактическа страна следното:

Не е спорно обстоятелство по делото, че жалбоподателят е собственик на имота, предмет на отчуждаване. С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9798 (незастроен), с площ от 398 кв.м., реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.9927 с площ от 5675 кв.м. по КККР на район „О. купел“, одобрени със Заповед № РД-18-7/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп до Националната многопрофилна болница за активно лечение на деца от северната и южната част на УПИ 1- „за болничен комплекс“, кв. 117,[жк], район „О. купел“, [населено място], представляващ публична общинска собственост, като е определено равностойно парично обезщетение в размер на 48 329,14 лева. Такъв е размерът на оценката на равностойно парично обезщетение по смисъла на § 1 от ДР на ЗОС, направена в рамките на административното производство по възлагане от кмета на Столична Община.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-7/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Отчуждаваният имот се намира в [населено място], р-н О. К., ул. Б. Б.. Инженерната инфраструктура в района е налична - ток, вода; уличната мрежа е в добро състояние.

Отчуждаваната част от ПИ с идентификатор 68134.4332.9927 е незастроена, обрасла с храстовидна и дървесна растителност. Няма представени данни за законно реализирано строителство и подобрения. Към момента на оглед имотът е неограден, използва се за преминаване на МПС, а в част от него има паркирани автомобили.

ПИ с идентификатор 68134.4332.9927 с площ от 5675 кв.м. по действащата КККР е идентичен със стар ПИ с идентификатор 68134.4332.1521 с площ от 5890 кв.м. по кадастралния план на С., к.л. № 445, поддържан до одобряването на КККР. ПИ с идентификатор 68134.4332.9927 с площ от 5675 кв.м. по действащата КККР е идентичен с част от ПИ с планоснимачен № 1256 с площ от 5879кв.м. по кадастралния план на С., к.л. № 445, поддържан до одобряването на КККР. Предназначението на проектен имот с идентификатор 68134.4332.9798, представляващ реална част ПИ с идентификатор 68134.4332.9927 по КККР, е както следва:

1. Съгласно действащ регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995 г., потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56 /06.08.2003 г. на СОС, проектен имот с идентификатор 68134.4332.9798 попада в [улица]- о.т.116 - о.т. 1309.

2. Съгласно предходен ПУП: стар регулационен план на м. "Горна баня - институтски комплекс на МНЗ", одобрен със Заповед № 346/25.07.1980г. на началника управление, процесният имот попада изцяло в УПИ МНЗ ИНСТИТУТ ЗА ЛЕЧЕНИЕ НА ЧУЖДЕСТРАННИ ГРАЖДАНИ, ИНСТИТУТ ПО ТРАВМАТОЛОГИЯ И ОРТОПЕДИЯ - предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна собственост).

3. По-предходен ПУП: ЧИРП на м. К. [населено място]/м. Дъбето - 5 част, одобрен със Заповед № 517/4.11.1969г. на началник управление - главен архитект на С.: изменението на рег. на парцел 11, кв.54 отреден за Министерство на народното здраве и социалните грижи - Възстановителен център, като към горното отреждане се включи Медицински техникум и СГНС-районна болница и разширението на същия - парцел II с включването на всички парцели от кв.53, целия кв.52 съставляващ п.1 отреден за М-во на народното здраве и социалните грижи - детски възстановителен център, част от озеленяването в кв.58 между съществуващото дърво и ул. 553-та и парцелите IX-14,15, X-16,17, XIII-18,19, XI-20, XII-СГНС, XIV-214, XV-215, XVI-215,217 от същия квартал, част от терена отреден за балнеоложки комплекс от кв.54, като се закрият [улица], ул. 535-та между кв.52 и кв.53 от ок.366 до ок.422, 553-та от ок.368 до ок.419 и [улица] -

222-6.

Още по-назад във времето, имотът попада, както следва:

- изцяло в поземлен имот с пл. №4, кв. 52, кад. лист 445 по стар кад.план на С. от 1943г.
- изцяло в [улица] до о.т. без номер по стар регулационен план на [населено място] баня, одобрен с Указ № 44/28.02.1934г. за улична регулация и Заповед №1061/21.03.1934г. за дворищната регулация
- изцяло в имот с пл. № 502 по кадастрална основа на стар регулационен план на [населено място] баня, одобрен с Указ № 44/28.02.1934г. за уличната регулация и Заповед № 1061/21.03.1934г.
- в [улица] по стар регулационен план на [населено място] село-С. - кв.52,53,57а, 57в, одобрен със Заповед №993/03.04.1931 г. за дворищната регулация. Целият имот попада в кв. 52, парцел VIII - държавно място.

Имотът не е попадал в обхвата на съществуващия преди това план на Предградието „К. село“ и допиращите се до него местности от 1914г.

От доказателствата по делото се установява, че през 1939 г. имотът е бил предмет на покупко-продажба като част от по-голям поземлен имот, описан в нотариалния акт като „ливада“ с площ 11 580 кв.м., в който са били построени къща – жилище с площ от 48 кв.м. и барака/нужник с площ от 18 кв.м. Самото описание на имота като „ливада“ има фактически характер и не съдържа данни за устройственото му предназначение.

В същото време, както вече се посочи, от действащите към онзи момент регулационни планове от 1931–1934 г., се установява, че процесната част от имота попада в обхвата на улична регулация, т.е. е била предвидена за изграждане на улица. Това предназначение е последователно запазено и в следващите устройствени планове. При тези данни съдът приема, че наличието на постройки в рамките на първоначалния имот не обуславя извод за предназначение на същия за застрояване, още повече, че по делото не се установява, че сградите са се намирали в обхвата на придобитата от жалбоподателя част от този имот. Липсват данни придобитият от него имот някога да е бил обособен като самостоятелен парцел, предназначен за застрояване, или да е имал характер на

урегулиран поземлен имот. При това положение съдът не споделя доводите на жалбоподателя, че от обстоятелството, че в по-големия имот през 1939 г. е съществувала жилищна сграда, следва извод за предназначение на процесния терен за застрояване. Установеното има пряко значение при определяне на дължимото обезщетение, доколкото изключва възможността процесният имот да бъде третиран като такъв с предназначение за застрояване или със самостоятелен урегулиран статут към релевантния момент, поради което и не обосновава определяне на обезщетение при характеристики на урегулиран поземлен имот.

Същевременно се установява, че поземленият имот с идентификатор 68134.4332.9927, от който се отчуждава процесната реална част, по действащия подробен устройствен план попада в улична регулация, а по предходни планове е бил отреден за обществено мероприятие, като не е бил урегулиран за застрояване и не е притежавал показатели за застрояване. При тези данни съдът приема, че при определяне на равностойното парично обезщетение следва да се изхожда от предназначението на имота преди одобряване на подробния устройствен план, предвиждащ отчуждаването, съгласно чл. 22, ал. 5 от Закона за общинската собственост, като с оглед липсата на предвидено застрояване е приложима и разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от същия закон.

По делото са изслушани първоначална и повторна съдебно-технически експертизи, като и двете са изготвени по сравнителния метод, чрез анализ на реализирани сделки с имоти със сходни характеристики в същата ценова зона, при съобразяване на местоположението, устройственото предназначение и фактическите характеристики на имота. В повторната експертиза са предложени два варианта на оценка – при съобразяване на имота като такъв без предназначение за застрояване и при допускане на наличие на застроителен потенциал. Съгласно първоначалната експертиза стойността на обезщетението за отчуждавания имот е определена на 54 369,98 лв. (27 792,93 евро). Съгласно вариант № 1 от повторната експертиза стойността на обезщетението е определена на 27 793,34 евро, равностойни на 54 370,78 лева, при единична цена от 136,61 евро/кв.м., като оценката е извършена при съобразяване на имота като такъв без предназначение за застрояване. Съгласно вариант № 2 от същата експертиза е определена значително по-висока стойност – 92 355,83 евро, респ. 180 632,30 лева, като този резултат е получен при допускане на наличие на застроителен потенциал. С оглед на изложените съображения относно устройственото предназначение на процесния имот съдът намира, че при определяне на дължимото обезщетение следва да се изхожда от характеристиките на имот без предназначение за застрояване. Съдът

кредитира повторната експертиза във вариант № 1, доколкото същата е изготвена при по-пълно съобразяване с данните по делото и съдържа подробна аргументация относно използваните пазарни аналози и приложените корекции. При този вариант оценката съответства на установеното по делото правно и фактическо положение на имота и не въвежда хипотетични параметри, характерни за урегулирани поземлени имоти. Вариант № 2 не следва да бъде възприет, тъй като е изграден при допускане за наличие на застроителен потенциал, какъвто не е установен за процесния имот към релевантния момент и противоречи на приетото от съда относно неговото предназначение. При съпоставяне на определения с административния акт размер на обезщетението и този, установен по делото, се установява, че определеният от административния орган размер от 48 329,14 лева е по-нисък от стойността, определена по вариант № 1 от повторната експертиза.

Въз основа на установеното от фактическа страна, в рамките на въведения от жалбоподателя предмет на проверка на оспорената заповед, съдът прави следните правни изводи:

Оспорената заповед в частта на определеното обезщетение не съответства на материалния закон, доколкото при определянето му не са взети предвид всички допустими по закон аналози, поради което цената е била занижена. 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. Нормата на ал. 8 на чл. 22 от ЗОС допълва, че размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. При съобразяване с тези правила и легалните дефиниции по § 1 от ЗОС за равностойно парично обезщетение, съдът намира, че цената на отчуждавания имот, определена по реда на ЗОС, е 27 793,34 евро, респ. това следва да е размерът на обезщетението. Обезщетението по оспорената заповед е занижено, поради което в тази част тя следва да бъде изменена, като размерът на обезщетението се увеличи до размера, установен по делото, а именно

27 793,34 евро, равностойни на 54 370,78 лева.

При този изход на делото следва да се постави на обсъждане претенцията за разноси на жалбоподателя. Претендират се разноси, както следва: 2556 евро за адвокатско възнаграждение, 255.64 евро за разноси за вещо лице и 5.11 евро за държавна такса. На основание чл. 143, ал. 1 от АПК претенцията е основателна и тези разноси следва да се възложат в тежест на Столична Община. Съдът намира направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение за неоснователно, предвид обема на извършената по делото работа от пълномощника.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс и чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на С. Д. Т. от [населено място] № СОА25-РД40-73/02.10.2025 г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, като **УВЕЛИЧАВА** същото от 48 329,14 лева на 54 370,78 лева, равностойни на 27 793,34 евро.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на С. Д. Т., [населено място], [улица], направените по делото разноси в общ размер на 2 816,75 евро, от които: 2 556 евро за адвокатско възнаграждение, 255,64 евро за разноси за вещо лице и 5,11 евро за държавна такса.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.