

# РЕШЕНИЕ

№ 39813

гр. София, 28.11.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XVIII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ**, в  
публично заседание на 31.10.2025 г. в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: Милена Славейкова**

**ЧЛЕНОВЕ: Антони Йорданов**  
**Мария Бойкинова**

при участието на секретаря Мая Миланова и при участието на прокурора Куман Куманов, като разгледа дело номер **4865** по описа за **2025** година докладвано от съдия Мария Бойкинова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 - 228 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 19, ал. 8 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ)

Образувано е по касационна жалба на Я. В. И., чрез адв. С. К. К., срещу решение № 3460 от 28.02.2025г., постановено по гр.д. 55231/2024 г., по описа на Софийски районен съд, 33-ти състав, с което е отхвърлена жалбата му срещу решение № 5580/09.08.2024 г. на ОСЗ „Източна“, [населено място] за определяне правото на обезщетение по реда на чл. 19, ал. 8 ППЗСПЗЗ, в землището на с. „К.“, [община], област С. град.

В касационната жалба се твърди, че решението на районния съд е незаконосъобразно, неправилно и необосновано. Излагат се съображения, че решението на ОСЗ „Източна“ не отговаря на нормативните правила за съдържание и мотивираност на акта. Сочи се, че като правно основание в решението е посочена разпоредбата на чл. 10в ЗСПЗЗ, вместо правилната разпоредба на 10б ЗСПЗЗ, което обстоятелство не е обсъдено от районния съд. Твърди се, че с решение №[ЕИК] от 23.05.2023 г. на Софийски районен съд е признато и определено за възстановяване правото на собственост на наследниците на Н. И. Г. на земеделски земи в землището на [населено място] с план за земеразделяне. Касаторът като законен наследник на Н. И. Г. не е доволен от определената с решение № 5580/09.08.2025 г. на ОСЗ „Източна“ оценка на земеделските земи, като счита че същата е крайно занижена. Твърди се, че в решението не са посочени критериите, изходните данни и правните основания за определянето на размера на оценката. Позовава се на чл. 15, ал. 3

ЗСПЗЗ, според който в случай на възстановяване на земи чрез план за земеразделяне, какъвто е настоящият случай, за разликата между подлежащата на възстановяване и възстановената земя собствениците се обезщетяват с равностойни земеделски земи, по реда на чл. 10б ЗСПЗЗ и/или с компенсационни бонове, като земите се оценяват при условия и по ред, определени от Министерския съвет, съобразени с действащите пазарни цени в съответния район, като според касатора този ред се прилага и в случаите, когато с влязло в сила съдебно решение е признато право на възстановяване след обнародване В ДВ на проекта на плана за земеразделяне. В тази връзка твърди, че действително Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи е приета от МС, но след отмяната на чл. 5 от същата, тя явно не съответства на законовия текст на чл. 15. ал. 3 ЗСПЗЗ цените да съобразени с действащите пазарни цени в съответния район. Твърди се, че в случая размерът на обезщетението е определен именно въз основа на тази Наредба, като не са използвани пазарни цени в съответния район, въпреки посочения по-горе законов текст, който е акт от по-висока степен и този факт се установява и от приетата по делото експертиза, от която е видно, че оценката на процесните земи на база пазарни цени в същия район е в пъти по - висока. Според касатора в случая е налице противоречие между подзаконов акт (Наредбата) и законов текст (чл. 15, ал. 3 ЗСПЗЗ), което представлява едно превратно упражняване на власт от страна на административния орган. Сочи се също така, че в резултат на неправилното определяне размера на оценката на имотите предмет на спора, която оценка не е съобразена с действащите пазарни цени за имотите в съответния район, каквото е изискването на чл. 15 ал. 3 ЗСПЗЗ, се е стигнало до незаконосъобразно нарушаване на правната сфера на касатора при определяне на обезщетението съгласно ЗСПЗЗ. Изтъква, че според принципите за съразмерност и справедливост обезщетението следва да се определи по действителни пазарни цени. Иска се отмяна на решението на районния съд, както и размерът на признатото обезщетение да бъде определен в съответствие със законовите разпоредби.

В съдебно заседание касаторът – Я. В. И., представляван от адв. К., поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена. Поддържа, че първоинстанционният съд не е съобразил ранга на нормативните актове и извършвайки оценка на частната собственост по реда на Наредбата се уврежда правото на собственост на гражданите да бъдат обезщетени равностойно по пазарни цени.

Ответникът – Общинска служба по земеделие „Източна“ в представен отговор на касационната жалба оспорва подадената касационна жалба. Счита, че обжалваното решение е допустимо, валидно, правилно и обосновано. Изложени са доводи, че така създадената методика на определяне на обезщетението държи преди всичко сметка за земеделския характер на възстановените имоти, като по този начин всички собственици на земеделски земи се обезщетяват по еднакъв ред с цел да не се облагодетелстват неоснователно едни собственици спрямо други. Претендират се разноси.

В съдебно заседание ответникът, представляван от адв. Й., оспорва жалбата и моли решението на първоинстанционния съд да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Поддържа, че размера на обезщетението се определя към момента на обобществяване на земята в ТКЗС, а относно еквивалентността, следва да се вземе предвид че при обезщетяване на гражданите, земята, която ще им бъде дадена като обезщетение, ще бъде оценена по същия ред – по същата наредба.

Заинтересованите страни С. К. Ц., С. Ц. Ц. и Н. Ц. Ц., редовно уведомени, не се явяват и не изпращат представител.

Софийска градска прокуратура, представлявана от прокурор К., дава заключение за правилност и законосъобразност на решението на Софийски районен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – С. град, XVIII касационен състав, като прецени събраните по делото доказателства и наведените касационни основания, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Касационната жалба е подадена в срока по чл. 211, ал. 1 АПК, във вр. чл. 63в ЗАНН, срещу съдебен акт, подлежащ на касационен контрол и от надлежна страна, с правен интерес от обжалването, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество касационната жалба е неоснователна.

С обжалваното решение № 3460/28.02.2025 г. районният съд е отхвърлил жалбата на Я. В. И. срещу решение № 5580/09.08.2024 г. на ОСЗ „Източна“ [населено място], като неоснователна.

За да стигне до този извод от фактическа страна съдът е установил, че със заявление с вх. № ПК – 558/28.02.1992 г. Н. И. Г. е поискала от Поземлена комисия П. възстановяване на собствеността върху земеделски земи в землището на с. „К.“, община „П.“, област С..

Видно от решение по протокол № 375/06.02.1993 г. на Поземлена комисия, община „Искър“ е постановен отказ за признаване на правото на възстановяване на собствеността с план за земеразделяне на обективизираните в заявлението 15 броя недвижими имоти.

Горното решение на поземлената комисия е отменено с решение №[ЕИК]/23.05.2023 г., постановено по гр. дело № 43348/2020 г. по описа на Софийски районен съд и влязло в сила на 24.06.2023 г. На основание горното решение е постановено решение № 558-2/16.04.2024 г. на ОСЗ „Източна“, с което е признато правото на собственост на наследниците на Н. И. Г. върху земеделски земи в землището на [населено място]. В тази връзка Я. В. И., в качеството си на наследник на Н. И. Г., е подал заявление с вх. № ПО-15-8055/10.06.2024 г. до ОСЗ „Източна“ [населено място], с което е поискал да бъде определено правото на обезщетение за признато, но невъзстановено право на собственост върху земеделските земи.

Заявлението е разгледано и е постановено решение № 5580/09.08.2024 г. на ОСЗ „Източна“ [населено място], с което на наследниците на Н. И. Г. е определено правото на обезщетение за признато с решение № 558-2/16.04.2024 г. на ОСЗ „Източна“ [населено място], но невъзстановено право на собственост върху земеделски земи – 6.030 дка III кат., 2.560 дка IV кат., 3.340 дка V кат.или общо 11.930 дка на обща стойност 11 740 лева.

С цел изясняване на делото от фактическа страна, пред районния съд е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, съгласно която обезщетението за земите с обща площ от 11.930 дка, определено по нормативния метод съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи и конкретни характеристики за оценяваните имоти е в размер на 9272 лева.

От правна страна районният съд е приел, че определеното парично обезщетение е правилно определено и в съответствие със Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ бр. №75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.). Изложил е мотиви относно неприложимостта на друг метод за определяне на размера на обезщетението, освен посочения в Наредбата. Съдът е обсъдил заключението на вещото лице, като е приел че определената сума в оспореното решение в размер на 11 740 лева за 11.930 дка не следва да се намалява съобразно заключението на вещото лице - 9272 лева, тъй като положението на жалбоподателя не може да се влошава.

Настоящият касационен състав намира, че обжалваното решение на районния съд е валидно, допустимо и правилно, постановено при правилно приложение на материалния закон, правилно разпределение на доказателствената тежест и правилно формиране на правните изводи на съда в съответствие с правилата на логическото мислене и съвкупна преценка на всички факти, обстоятелства и доказателствата по делото.

При постановяване на обжалваното решение не са допуснати съществени процесуални нарушения.

Правилни са изводите на районния съд, че решението на ОСЗ „Източна“ е издадено от компетентен орган, в законоустановената писмена форма, както и че спазени изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 АПК. Като правно основание в решението е посочена разпоредбата чл. 19, ал. 8 ППЗСПЗЗ, съгласно която общинската служба по земеделие постановява решение за определяне правото на обезщетение на собствениците по реда на чл. 10б, 10в и 35 ЗСПЗЗ, в което се посочва стойността на обезщетението. В този смисъл възражението на касатора, че вместо правилната разпоредба на 10б ЗСПЗЗ в решението е посочена разпоредбата на чл. 10в ЗСПЗЗ не се явява съществено нарушение, тъй като както по-горе се посочи с решението по чл. 19, ал. 8 ППЗСПЗЗ се признава правото на обезщетение и се посочва размера на стойността не само в хипотезата на чл. 10б ЗСПЗЗ, но и на чл. 10в ЗСПЗЗ, а от друга страна в диспозитива на решението на ОСЗ „Източна“ изрично е посочена разпоредбата на чл. 10б ЗСПЗЗ.

Настоящият съдебен състав противно на възраженията в касационната жалба намира, че в решението на ОСЗ „Източна“ се съдържат мотиви макар и същите да са кратки. Като фактическо основание е посочено, че решението се издава на основание влязлото в сила решение на ОСЗ № 558-2 от 16.04.2024 г., с което е признато правото на собственост на наследниците на Н. И. Г. върху земеделски земи в землището на [населено място].

В производството по чл. 19, ал. 8 ЗСПЗЗ, каквото е настоящето, предмет на съдебния контрол е единствено определения от комисията размер на обезщетението, за признато, но невъзстановено право на собственост върху земеделски земи. Ето защо в това производство не се разглежда въпроса нито за начина на възстановяване правото на собственост върху земеделските земи, нито за начина на обезщетяване на правоимащите лица, а предмет на обсъждане може да бъде само законосъобразността на определения от съответната общинската служба по земеделие размер на обезщетението, тоест само стойността на дължимото обезщетение. Определянето на стойността на дължимото обезщетение на собствениците се извършва съгласно издадената на основание чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи, приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., обн. в ДВ, бр. 64/1998 г., с последващи изменения и допълнения, включително и в заглавието – понастоящем Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ, бр. № 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.). Наредбата регламентира критериите и условията, от които се изхожда, за да се определи размерът на обезщетението за земеделските земи. Противно на възраженията в касационната жалба, не е приложим друг метод за определяне на размера на обезщетението, освен посочения в Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ, бр. № 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.). Систематично разпоредбата на чл. 36 ЗСПЗЗ е включена в глава пета Обезщетение, която е насочена към нормативното определяне на условията и редът за обезщетяване с компенсационни бонове. Именно с Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ, бр. № 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.), издадена на основание законовата делегация се уреждат условията и редът за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи при определяне паричния размер на обезщетенията за земи по чл. 10, ал. 8, чл. 10б, ал. 1 и 3, чл. 10в, ал. 1, т. 2 и 3 и, ал. 2, чл. 14, ал. 8, чл. 15, ал. 3 и 4 и чл. 24, ал. 6 ЗСПЗЗ – чл. 1, т. 1 от наредбата. Оттук следва извод, че определянето на обезщетението за такива земи не е в зависимост от действащите пазарни цени в съответния район съгласно чл. 15, ал. 3 ЗСПЗЗ, а съгласно уредените в чл. 3 и сл. от Наредбата начални цени на категориите земеделски земи, които се диференцират с коефициентите, предвидени в чл. 4 от Наредбата. С разпоредбата на чл. 2 от Наредбата се предвижда, че текущите пазарни цени на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори. В този смисъл пазарната цена не може да се приложи като основа за определяне на обезщетението,

каквото е възражението на касатора.

Следва да се отбележи, че с производството по чл. 19, ал. 8 ППЗСПЗЗ не се завършва процесът на обезщетяване на собствениците, който е сложен фактически състав. Въз основа на влязлото в сила решение по чл. 19, ал. 8 ППЗСПЗЗ се постановява решение по чл. 19, ал. 17 ППЗСПЗЗ, с което се определя начина на обезщетението със земя или с поименни компенсаторни бонове.

По изложените съображения съдът намира за неоснователно възражението в касационната жалба, че следва да е приложим реда по чл. 15, ал. 3 ЗСПЗЗ, доколкото с ПМС е приета единствено Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ, бр. № 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.), съгласно която е определен размера на обезщетението за процесните земеделски земи. С разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗСПЗЗ е предвидено, когато земеделски земи, признати за възстановяване, не могат да бъдат възстановени по този закон, собствениците им да се обезщетяват със земя от държавния или общинския поземлен фонд, или парично, с поименни компенсационни бонове, а съгласно чл. 36, ал. 1 ЗСПЗЗ, Общинските служби по земеделие определят паричния размер на дължимите обезщетения и броя на поименните компенсационни бонове, които се полагат на правоимащите лица по чл. 35, ал. 1 от закона. В Разпоредбата на чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ е предвидено размерът на обезщетенията по ал. 1, включително за земеделски земи, включени в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания) да се определят по реда на наредба, приета от Министерски съвет, в случая това е Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (ДВ, бр. № 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.). Следователно в Наредбата са нормативно регламентирани критериите и условията, които са водещи при определяне размера на обезщетението за земеделските земи, включително и по чл. 10б, ал. 1 ЗСПЗЗ, който попада в приложното поле на Наредбата съгласно чл. 1, т. 1 от наредбата.

По изложените съображения настоящата касационна инстанция намира, че решението на районния съд е правилно, поради което следва да бъде оставено в сила.

С оглед изложеното и на основание чл. 221, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, XVIII касационен състав

**РЕШИ:**

**ОСТАВЯ В СИЛА** решение № 3460 от 28.02.2025 г., постановено по гр.д. 55231/2024 г. по описа на Софийски районен съд, 33-ти състав.

Решението е окончателно.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ЧЛЕНОВЕ :**