

РЕШЕНИЕ

№ 27572

гр. София, 08.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 08.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разглежда дело номер **2898** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „Кралекс“ ООД, подадена чрез адв. М., срещу Заповед №СОА26-РД40-7/20.01.2026 г. на кмета на Столична община /СО/, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС се отчуждават собствените на жалбоподателя поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3735 /незастроен/, с площ 436 кв.м.; поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3733 /незастроен/, с площ 1 974 кв.м.; и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3732 /незастроен/, с площ 522 кв.м., във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина, кв. 121, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк" 4-та част", район „Л.", съгласно действащ подробен устройствен план на м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк" 4-та част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, и е определено обезщетение за отчуждавания имот в размер на 457 304,04 лв. / 233 815,84 €.

Заповедта се оспорва като незаконосъобразна в частта ѝ относно определеното обезщетение като се твърди, че то не отговаря на изискването по чл.22, ал.5 от ЗОС за определяне на оценката на отчуждавания имот по пазарни цени.

В съдебно заседание жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв. М., който моли обезщетението да бъде определено в размерите, посочени в заключението на вещото лице. Претендира присъждане на направените по съдебното производство разноски.

Ответникът по оспорването - кметът на Столична община, в писмено становище, представено с преписката, се иска да бъде отхвърлена жалбата като неоснователна по съображения, че не са налице отменителните основания по чл.146 АПК. Посочва, че при определяне размера на равностойното парично обезщетение е съобразено конкретното предназначение на имота, което е имал преди одобряването на ПУП по чл.21, ал.1 ЗОС. Въз основа на влязъл в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е издадена Заповед № СОА26-РД40-7/29.01.2026 г. на кмета на Столична община.

В съдебно заседание и в представена писмена защита, така изразеното становище се поддържа чрез юриск. Л., която излага съображения за отхвърляне на жалбата. Счита, че сделките по договора за замяна и относно имотите по отношение на които са учредени ограничени вещни права следва да се изключат като аналози при определяне на равностойно парично обезщетение от вещото лице. Прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-оценъчна експертиза, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта /24.02.2026г./ и датата на подаване на жалбата /02.03.2026г./. По съществото на жалбата, като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК съдът взе предвид следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Предвид това не е налице основание за обявяване нищожност на оспорената заповед.

В контекста на изложеното по-горе, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед, съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта в случая следва да се възприемат посочените данни за наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя за изграждане на обект - публична общинска собственост, както и по изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

Спазена е процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС. 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. В случая, от ответника е изготвено Обявление изх.№ СОА25-ВК08-19632/09.12.2025 г., в което са посочени подлежащите на отчуждаване имоти, съобразно предназначението им по влезлия в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОС, основание за отчуждаването, вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени, размерът на дължимото обезщетение. Така посоченото съдържание на обявлението го определя като съответстващо на изискванията по чл.25, ал.1 ЗОС. Обявлението е поставено на информационното табло на Столичната общинска администрация и на информационното табло в районната администрация, което е удостоверено с представените по делото констативни протоколи, публикувано е и във в.„Труд“, в.„24 часа“ и в.„Днес“. В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание.

По приложението на материални закон, съдът взе предвид следното:

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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 – чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП, като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

В процесния случай, жалбоподателят „Кралекс“ ООД се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.904.1498 по КKKP с Нотариален акт за покупко-продажба № 161, том XX, дело № 3961/1995г. от 09.03.1995 г., с Нотариален акт за покупко-продажба № 93, том LX, дело № 11847/1995г. от 30.06.1995 г., с Нотариален акт за покупко-продажба № 42, том LLXLV, дело № 29115/1994г. от 27.12.1994 г. и Нотариален акт за покупко-продажба № 38, том LLXLV, дело №29111/1994г. от 27.12.1994г.

Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3735 /незастроен/, с площ 436кв.м., поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3733 /незастроен/, с площ 1 974 кв.м., и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.904.3732 /незастроен/, с площ 522 кв.м., представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.904.1498 по КKKP на район „Л.“, са регулирани по действащия подробен устройствен план за м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк" 4-та част", район „Л.". Действащият за територията, в която се намира имотът, ПУП е одобреният с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС.

Според плана за регулация и застрояване, одобрен през 2001г., ПИ с проектен

идентификатор 68134.904.3733 с площ от 1974 кв.м попада в част от УПИ I- за Детска градина, кв.121 от действащия план на м."Кръстова вада" и м."Южен парк"; ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3735 с площ от 436 кв.м. попада в част от уличната регулация между квартали 124 и 106 (в част от [улица].т. 127а-о.т. 127б-о.т. 193б-о.т. 193-о.т. 193а- о.т. 192), а ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3732 с площ от 522 кв.м. попада в част от уличната регулация между квартали 124 и 122 (в част от [улица].т. 695а-о.т. 695-о.т. 694-о.т. 693.4-та част. Във връзка с това, с писмо изх.№ СОА25-ГР94-7657/17.10.2025г. на ответника, на М. А. Р., лицензиран независим оценител на недвижими имоти, е възложено изготвянето на оценка на равностойното парично обезщетение по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС. Във връзка с възлагателното писмо от Агенцията по вписванията е изискано предоставянето на вписани сделки в релевантния период, които да бъдат преценени като относими аналози.

По делото са приети изготвените доклади за определяне на равностойно парично обезщетение от 14.11.2025 г., като съгласно тях, е приложен сравнителният подход, при който се извежда стойност чрез сравнение на имота – предмет на оценката със сходни обекти, за които е налична надеждна финансова информация. Посочено е, че обектите на изследване – процесните имоти, са разположени на [улица], близо до [улица], в район „Л.“, незастроени и неоградени са. ПИ с идентификатор 68134.904.3735 (незастроен) и ПИ с идентификатор 68134.904.3732 попадат в част от улица, а ПИ с идентификатор 68134.904.3733 (незастроен) попада в УПИ I – за детска градина, кв. 121 и улица. Имотите попадат в трета ценова зона, според Решение №2 по Протокол № 44/08.06.1998г. на СОС относно ценовото зонироване на [населено място] при определяне на данъчните оценки на недвижимите имоти по ЗМДТ. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка на имот 68134.904.1498, с площ 5 658 кв.м., част от който са процесните с площ 436 кв.м., 1 974 кв.м. и 522 кв.м., тя е в размер на 318 251,20 лева. При изследване на предоставените вписани сделки оценителят е приел, че относими като аналози са три от тях, като средната цена за 1 кв.м е 155,97 лева или общо за отчуждаваната площ от ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3735 - 436 кв.м дължимото обезщетение е в размер на 68 002,92 лева (34 769,34 евро), за отчуждаваната площ от ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3733 – 1 974 кв.м дължимото обезщетение е в размер на 307 884,78 лева (157 418,99 евро) и за отчуждаваната площ от ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3732 - 522 кв.м дължимото обезщетение е в размер на 81 416,34 лева (41 627,51 евро).

Въз основа на изготвената оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена на оспорващия на 24.02.2026 г.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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 в Службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, 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 определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, 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 отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС - като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 - по данъчната оценка на имота.

За проверка законосъобразността на определения размер на обезщетение за процесния имот, по делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещното лице инж. А. Ж. А.. От заключението на вещното лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение №960/16.12.2009г. от Министерски съвет, имотите с проектен идентификатор 68134.904.3732, 68134.904.3733 и 68134.904.3735, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.904.1498 по КККР, по ОУП попадат в устройствена зона „Жм“ (Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване). Предходен ПУП преди 2001г. няма, като до тогава имотите са представлявали незастроен терен-зеделска земя. Предвид това, при определяне на обезщетението от СТОЕ са ползвани за аналози имоти, попадащи в отреждане без застрояване.

След анализ на представените от ответника сделки и допълнителни справки в Службата по вписванията, вещното лице е установило, че отговарящи на изискванията на чл.22 ЗОС и § 1 ДР ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване и могат да се използват за оценяването на процесните имоти, попадащи в терен за улична регулация, седем пазарни аналози, посочени в таблица. Въз основа на тях, вещното лице приема, че цената за 1 кв.м следва да е в размер на 965,82 лева (493,82 евро) или обезщетението за имотите следва да е: в размер на 1 906 528,68 лв.(974 792,64 €) за имот с пр. КИ

68134.904.3733, в размер на 421 097,52 лв. (215 303,74 €) за имот с пр. КИ 68134.904.3732 и в размер на 504 158,04 лв. (257 771,91 €) за имот с пр. КИ 68134.9043735.

Вещото лице при изготвяне на заключение по експертизата е взело предвид две от трите сделките, използвани при изготвяне на оценката в административното производство, като е изключило сделката относно ПИ с идентификатор 68134.905.37, по отношение на който имот са учредени сервитути, които ограничават правото на собственост и значително редуцират неговата ликвидност и цена под определената средна на базата на другите аналози. Допълнително вещото лице е съобщило още пет сделки, според него отговарящи на изискванията на чл.22 от ЗОС и §1 от ДР. В тази връзка спорът между страните е по приложимостта като аналог на сделката с ПИ с идентификатор 68134.905.19, по отношение на който е учредено ограничено вещно право на ползване. Доколкото въпреки това ограничено вещно право, средната му цена за кв.м. - 1955,83лв. е над средната както по оценката в административното производство, така и над тази определена в съдебното, т.е. без това ограничение оценката би била още по-висока, съдът намира за неоснователно възражението на ответника, че сделката следва да се изключи като аналог, още повече, че правото на ползване, учредено през 2016г., изтича след няколко месеца.

Правилно вещото лице е съобщило и сделката– договор за замяна, касаеща ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111, страна по който е и Столична община. Договорът за замяна изрично е посочен в § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС като евентуална сделка-аналог, поради което се явява неоснователно възражението на процесуалния представител на ответника, че посочената в договора като пазарна цената на заменяните имоти, представляващи УПИ VII-Озеленяване, кв.46в по ПУП на за м.“Малдост 1-М.“, определена от Столичен общински съвет на база експерна пазарна оценка, всъщност не е пазарна.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като приема, че използваните сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти със сходни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС, и в частност предмет на сделките са имоти с устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези, които имат отчуждаваните имоти, но преди влизането в сила на подробния устройствен план във връзка с който се прави отчуждаването.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и възприетата от съда по реда на чл. 22 от ЗОС във вр. с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 1 906 528,68 лв. (974 792,64 €) за имот с пр. КИ 68134.904.3733, в размер на 421 097,52 лв. (215 303,74 €) за имот с пр. КИ 68134.904.3732 и в размер на 504 158,04 лв. (257 771,91 €) за имот с пр. КИ 68134.9043735.

Установеният от вещото лице в съдебното производство по-висок размер на обезщетението сочи и на несъответствие на процесния акт на целта на закона – на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

С оглед гореизложеното и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта

на закона.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА26-РД40-7/20.01.2026г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА, с която е определен размера на дължимото се обезщетение на „Кралекс“ ООД за отчуждаваните реални части с площ 436 кв.м., 1974 кв.м. и 522 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.904.1498 по КККР /имоти с проектен идентификатор 68134.904.3735, 68134.904.3733 и 68134.904.3732/, като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение от 457 304,04 лева (233 815,84 евро) на 1447 868,29 евро (един милион четиристотин четиридесет и седем хиляди осемстотин шестдесет и осем евро и 29 цента), съответно: в размер на 974 792,64 € за имот с проектен идентификатор 68134.904.3733, в размер на 215 303,74 € за имот с проектен идентификатор 68134.904.3732 и в размер на 257 771,91 € за имот с проектен идентификатор 68134.9043735.

Решението е окончателно и подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ: