

РЕШЕНИЕ

№ 19860

гр. София, 21.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 11.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12659** по описа за **2025** 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).

Л. П. Барийска обжалва Заповед № СОА25-РД40-82 от 17.10.2025 г. на кмета на Столична община за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.1007.6630 (незастроен), с площ от 237 кв.м., реална част от поземлен имот с идентификатор № 68134.1007.948 по КККР на район „Т.“ и за определяне на парично обезщетение в размер на 32450,04 лева за отчуждавания имот и на 170,46 лева за подобренията в него.

По поддържаните оплаквания за процесуална и материална незаконосъобразност на атакувания административен акт, се иска изменението му в частта относно подлежащата на отчуждаване площ и размера на определеното обезщетение. Претендират се и направените по делото разnosки. Ответникът – кметът на Столична община, чрез юрк. И., оспорва жалбата. С отричащи основателността ѝ доводи моли да бъде отхвърлена и да му се присъди юрисконсултско възнаграждение. Възражава срещу размера на заявените от насрещната страна разnosки за адвокатски хонорар като прекомерен.

Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е и основателна.

Л. Барийска е собственик на поземлен имот пл. № 1395, в кв. 98 по плана на [населено място], местност „К. В.“, видно от Нотариален акт № 76, том I, рег. № 1242, дело № 67/2013 г.

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС, е наредил отчуждаването на реална част от имота на жалбоподателката, с площ на частта за отчуждаване от 237 кв.м., попадаща в улична

регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на улична мрежа и канализационен клон по ул. „Д-р Б. В.“ от [улица]до [улица]и по [улица]до СОП, м. „К. вада“, район „Т.“ – поетапно“, [населено място]“, съгласно влязъл в сила ПУП (одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за ЯФГ на СОС; Решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018 г. на СОС – ОФГ; ЧЗРП на кв. 101, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД09-50-457/13.09.1996 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; ИПР, одобрен със Заповед № САГ23-РА53-577/28.08.2023 г. на главния архитект на Столична община), предвиждащ реализацията на обект – публична общинска собственост. Административният орган е определил парично обезщетение в общ размер от 32620, 50 лв., съобразен с оценката на имота, възложена с писмо на кмета на общината от 17.06.2025 г. и осъществена от лицензиран оценител.

Заклучението на допуснатата по делото основна и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза е дало отговор на въпроса относно действително подлежащата на отчуждаване площ от имота и съответствието ѝ с посочената в атакуваната заповед, констатирайки недопустимо отклонение от 77 кв. м. при съпоставка на площта на поземления имот според титула за собственост и отразените в кадастъра данни. Според констатациите на вещото лице отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор №68134.1007.6630 (ненанесен в КККР) попада в терен, отреден за обществено мероприятие – „За МНО - Висш военно медицински институт“, съгласно предходен устройствен план от 1969 г., преди одобряването на който е бил извън регулация (неурегулиран). Позовавайки се на правилото на чл. 22, ал. 8 ЗОС, експертът е квалифицирал имота по предходно предназначение като такъв без предвидено застрояване. При оглед на място е установил, че въпросният имот е ограден, установеният начин на фактическо ползване е за нискоетажно застрояване и има трайни подобрения и насаждения. Размерът на дължимото равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот е калкулиран в два варианта на база съответни пазарни аналози – 46371, 42 лв. (в хипотезата на имот без показатели за застрояване), и 104800, 93 лв. (като имот с устройствени показатели за нискоетажно жилищно застрояване с оглед начина на фактическо ползване). В обхвата на оценката от вещото лице са включени трайни насаждения и трайни подобрения (ограда, водомерна шахта и настилки), представени в табличен вид с индивидуализация на отделните елементи, образуващи стойността им – 53 528, 19 лв. Размерът на сумата, изчислен от експерта, възлиза общо на 101896, 89 лв. при вариант 1 и 160326, 40 лв. – вариант 2.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че заповедта е засегната от отменителните основания по чл. 146, т. 3 и 4 АПК.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. Заповедта е издадена от компетентен орган – с нея е упражнено правомощието на кмета на общината, възложено му с чл. 25, ал. 2 ЗОС, да разпорежи отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП. Съобразителната част на акта сочи на съответствие с минимално необходимите реквизити към формата му, дължими според ал. 2 на чл. 25 ЗОС и общата разпоредба на чл. 59, ал. 2 АПК. Отчуждаването е разпоредено въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост (чл. 21, ал. 1 от ЗОС).

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт, е свързан с обема на отчуждаването и размера на паричното обезщетение за отчуждената част от поземления имот.

Отчуждаването е извършено в нарушение на процесуалния и на материалния закон.

Предмет на отчуждителното производство е отреден за улична регулация съгласно действащия

ПУП поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.1007.6630, с площ от 237 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор № 68134.1007.948 по КККР. О. за целите на отчуждаването проектен ПИ не е нанесен в КККР. По делото няма спор, че ПИ с идентификатор № 68134.1007.948, целият с площ от 1056 кв. м., е идентичен на част от ПИ с пл. № 1395 по кадастрален план с площ от 1133 кв. м. съобразно представения документ за собственост. Не е спорно и че част от ПИ с пл. № 1395 попада в ПИ с идентификатор № 68134.1007.1474 по КККР, предвиден за същото публично мероприятие – изграждане на улична мрежа, общинска собственост, но не е включен в акта за отчуждаване. Разликата в площта и границите на собствения на Барийска имот съгласно нотариалния акт и данните в кадастъра е безспорно установена от доказателствата по делото, включително приетото експертно заключение. Вещото лице е констатирало несъответствие между кадастралния план, послужил за основа на регулационния план, и кадастралната карта. Разминаването в обхвата на правото на собственост и отразената в кадастъра информация, въз основа на която е извършено отчуждаването, не се отрича от ответника.

Установявайки отклонението в квадратурата на имота според документа за собственост и данните в кадастъра, респ. колизията в доказателствените източници за подлежащите на установяване факти, органът е следвало да изясни въпроса за границите и площта на отчуждаваната част от имота, включително да предостави възможност на засегнатия собственик да ангажира доказателства относно наличието на инициатирано по реда на ЗКИР производство по изменение на КККР във връзка с привеждане на данните за имота в съответствие с действителното положение (индичия за висящността на каквото се извежда и от твърденията на жалбоподателката), като при осъществяването на съответните предпоставки да приложи и правилото на чл. 54, ал. 1, т. 5 АПК. Като се е произнесъл без да изследва и да даде отговор на основен за правоотношението въпрос решаващият орган е допуснал нарушение на административнопроизводственото изискване на чл. 35 АПК, съставляващо съществен процесуален порок.

Административният акт е и материално незаконосъобразен. По аргумент от Тълкувателно решение № 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т.д. № 2/2010 г. съдържанието на заповедта на кмета на СО включва общинската нужда, за която се отчуждава имота – частна собственост, вида, местонахождението, площта, размера на обезщетението и собственика на имота. В този смисъл правилното определяне на частта от имота на жалбоподателката, попадаща в предвидената улична регулация, е съществен елемент от индивидуализацията на отчуждавания имот, обуславящ и действителния размер на дължимото равностойно парично обезщетение. Неточната кадастрална основа, използвана и в отчуждителната процедура, компрометира достоверността на преценката на органа относно обекта на отчуждаване, съотнесен към общинската нужда, чието задоволяване обезпечава той, доколкото е разпоредено отчуждаване на по-малка площ от предвидената за реализиране на публичното мероприятие. Последиците от волеизявлението на административния орган предпоставят недопустимо засягане на конституционно гарантираното право на собственост – чл. 17 КРБ, тъй като включената в уличната регулация част от имота е по-голяма от отчуждаваната, за която е определено обезщетението. Несъвпадането на дължимата за отчуждаване част и разпоредената с атакуваната заповед създава неяснота и относно границите и площта на остатъка от имота на жалбоподателката след приключване на отчуждителното производство.

В противовес на защитната теза на ответника, хипотетичната възможност за отчуждаване на спорната площ (извън процесните 237 кв.м.) чрез провеждане на нова процедура след съответна промяна в кадастъра, не кореспондира на целта на закона, тъй като в случая е налице прекъсване на правно-логическата и териториално-пространствената връзка между обекта на отчуждаване и

границите на правото на собственост като функция от несъответствието на действителната воля за отчуждаване с изразената в атакувания акт.

Доколкото отчуждаваната площ от имота е незаконосъобразно определена, обсъждането на въпроса за размера на обезщетението е безпредметно.

Изложеното мотивира съда да отмени оспорената заповед.

Изходът от спора обуславя възлагане на отговорността за разноските в тежест на ответния административен орган – чл. 143, ал. 1 АПК. Своевременно заявените и дължими на оспорващата разноска за заплатена държавна такса (5,11 евро), възнаграждение за вещо лице (995,31 евро) и адвокатско възнаграждение (2045,17 евро) са на обща стойност 3045,59 евро.

Несподелимо е възражението на ответника за прекомерност на заявления от насрещната страна хонорар за адвокатска защита. Делото се отличава с фактическа и правна сложност в съпоставка с другите производства от този вид, предмет на изследване в случая са били множество спорни въпроси от динамичния фактически състав на отчуждаването, проведени са няколко съдебни заседания за събиране на доказателства, проявена е и засилена процесуална активност от процесуалния представител на жалбоподателката. Поради това не са налице основания за квалифициране на претендираните разноска за адвокатско възнаграждение като завишени. Съобразно критериите по чл. 38, ал. 3 ЗА, вр. с чл. 78, ал. 5, вр. чл. 144 АПК същото следва да бъде присъдено в заявления размер.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-82 от 17.10.2025 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. П. Барийска сумата от 3045,59 евро разноска.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: