

РЕШЕНИЕ

№ 40854

гр. София, 21.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в
публично заседание на 06.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **5662** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във връзка с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на А. С. М. срещу Заповед № СОА26-РД40-24/19.03.2026 г. на кмета на Столична община, в частта относно размера на определеното за него равностойно парично обезщетение за отчуждаване на част от поземлен имот. В жалбата се поддържа, че определеното обезщетение е занижено и не отразява пазарната стойност на имота. Искане за определяне на по-високо обезщетение. Със Заповед № СОА26-РД40-40/17.04.2026 г. кметът на Столична община е поправил очевидни фактически грешки в заповедта от 19.03.2026 г., засягащи посочените идеални части и размера на обезщетенията на съсобственици. Поправката не променя посочения в първоначалната заповед дял на жалбоподателя от 1/10 идеална част, нито определения за него размер от 1 331,07 евро. В съдебно заседание жалбата се поддържа и се претендират разноски по делото.

Ответникът - кметът на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата и моли тя да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение при

отхвърляне на жалбата.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, относими към предмета на спора - размера на равностойното парично обезщетение, дължимо на жалбоподателя за отчуждаваната част от имота, приема от фактическа страна следното:

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.615.1830, с площ от 772 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.1508 по КККР на район „П.“, с площ от 879 кв. м. Имотът попада в обхвата на публично мероприятие - „Изграждане на Източна тангента - II етап в участъка от [улица]до [улица], район „П.“, съгласно действащия подробен устройствен план. Жалбоподателят е собственик на 1/10 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.1508. Със заповедта е определено общо парично обезщетение в размер на 13 310,72 евро, от което за жалбоподателя - 1 331,07 евро. След поправката от 17.04.2026 г. размерът за жалбоподателя остава непроменен. Съгласно представената данъчна оценка стойността на процесния имот е 33,72 лв. за кв. м. Определеното с оспорената заповед обезщетение е изчислено въз основа на тази стойност.

От заключението на приетата съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице А. Ж. А. и прието в съдебното заседание на 06.10.2026 г., се установява, че отчуждаваният имот е незастроен. При огледа не са установени постройки, ограда, настилки или други подобрения; теренът е затревен и обрасъл. За района са одобрявани последователни подробни устройствени планове, включително планове за улична регулация и за изграждане на обекти на публичната инфраструктура. Преди действащия план процесната част е била включвана в предвиждания за публично мероприятие и улична регулация. По тези предвиждания имотът не е бил отчужден. В действащия план отчуждаваната част попада в улична регулация. В административното производство за аналози са използвани данните за четири сделки, удостоверени с нотариални актове. Актовете удостоверяват дарения, като вписаните в тях стойности са по данъчни оценки; по сделките не е заплащана цена. Вещото лице е направило справка в Службата по вписванията и е посочило договор за покупко-продажба от 30.06.2025 г. между „Евростил-Беко“ ООД и Столична община. Предмет на сделката е поземлен имот с идентификатор 68134.1372.3, с площ 73 кв. м., за цена 7 300 лв., или 100 лв. за кв. м. По

заклучението имотът се намира в същата пета ценова зона, незастроен е и по действащия подробен устройствен план е отреден за улица. Вещото лице е изчислило стойността на отчуждаваната площ от 772 кв. м. на 77 200 лв., равностойни на 39 472,36 евро, а стойността на притежаваната от жалбоподателя 1/10 идеална част — на 7 720 лв., равностойни на 3 947,24 евро. Вещото лице не е установило други сделки, които да включи в оценката си.

Въз основа на установеното от фактическа страна и в рамките на въведения предмет на оспорване съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, поради което е допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС равностойното парично обезщетение се определя според конкретното предназначение на имота преди влизането в сила или одобряването на подробния устройствен план, предвиждащ отчуждаването, и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Когато имотът е бил урегулиран за публичен обект с предходен подробен устройствен план, но не е отчужден съобразно неговите предвиждания, приложимо е правилото на чл. 22, ал. 7 ЗОС за определяне на конкретното предназначение по плана, действал преди него. По чл. 22, ал. 8 ЗОС, когато имотът в урбанизирана територия не е бил урегулиран за застрояване с предходен подробен устройствен план, обезщетението се определя като за имот без предвидено застрояване, при съобразяване с установения траен начин на фактическо ползване. Съгласно чл. 22, ал. 11 ЗОС обезщетението не може да бъде по-ниско от данъчната оценка.

В случая предходните устройствени предвиждания са били за публично мероприятие и улична регулация, но имотът не е бил отчужден. По делото не се установява предвиждане за жилищно или друго самостоятелно застрояване на отчуждаваната част. Ето защо приложими са чл. 22, ал. 7 и 8 ЗОС и оценката следва да се извърши като за имот без предвидено застрояване, с оглед и на установеното при огледа фактическо състояние на терена.

Съгласно § 1, т. 2 и 3 от ДР на ЗОС пазарната цена се формира от сделки, които отговарят на изискванията за възмездност, сходни характеристики, близост, релевантен период и вписване. Четирите сделки, използвани при административната оценка, са дарения и поради безвъзмездния

си характер не са сделки, които могат да бъдат включени при определянето на пазарната цена. Посочената от вещото лице продажба от 30.06.2025 г. е възмездна, извършена е в рамките на законоустановения период и се отнася до незастроен имот в същата ценова зона, отреден за улица. Тя отговаря на критериите по § 1, т. 2 и 3 от ДР на ЗОС. Законът не поставя изискване за минимален брой сделки; при установена една относима сделка осреднената цена съвпада с цената по нея.

Приетата от вещото лице единична цена от 100 лв. за кв. м. и определената на тази база стойност на отчуждаваната площ от 772 кв. м. в размер на 77 200 лв., е по-висока от данъчната оценка, която по чл. 22, ал. 11 ЗОС служи като минимален размер на обезщетението, но не замества оценката по пазарни цени по ал. 5. Жалбоподателят притежава 1/10 идеална част, поради което дължимото му обезщетение е 7 720 лв., равностойни на 3 947,24 евро. Определените с оспорената заповед 1 331,07 евро са занижени. Заповедта следва да бъде изменена само относно обезщетението на А. С. М.. Поправката от 17.04.2026 г. не е променила неговия дял или обезщетение, а обжалването не обхваща дяловете и обезщетенията на останалите съсобственици.

При този изход на делото на жалбоподателя се дължат направените и доказани разноси по делото – за държавна такса в размер на 5,11 евро и за възнаграждение за вещо лице в размер на 400 евро. Съдът е определил окончателно възнаграждение на вещото лице от 781 евро, като разликата от 381 евро не е внесена от никоя от страните. Съобразно изхода на спора невнесената част следва да се събере от ответника по сметката на съда на основание чл. 77 ГПК във връзка с чл. 144 АПК.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 ЗОС, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на А. С. М. от [населено място], обл. С., [улица], Заповед № СОА26-РД40-24/19.03.2026 г. на кмета на Столична община, поправена със Заповед № СОА26-РД40-40/17.04.2026 г., само в частта относно определения на А. С. М. размер на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част с проектен идентификатор 68134.615.1830, като УВЕЛИЧАВА същото от 1 331,07 евро на 3 947,24 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. С. М. от [населено място], [улица],

направените по делото разноси в общ размер на 405,11 евро, от които 400 евро за възнаграждение за вещо лице и 5,11 евро за държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати по сметката на Административен съд - София-град сумата от 381 евро, представляваща невнесена част от окончателно определеното възнаграждение на вещото лице.

Решението е окончателно.