

# РЕШЕНИЕ

№ 12590

гр. София, 31.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в**  
публично заседание на 19.03.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **244** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалбата на Ц. Г. Г., Р. Ц. Г., М. М. Танина, С. Ц. Й., М. Ц. М., З. С. З., Ц. С. З., Д. И. Д., Н. С. К., Г. С. Г., И. С. Ц., Л. А. С., П. С. С., А. С. С. и Й. П. В., всички от [населено място], чрез адвокат М. А. Ц.-А. от Адвокатска колегия - С., срещу Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на Кмета на столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.142 с площ от 377 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.21 и е определено обезщетение в размер на 30 080,83 лева.

С Определение от 19.03.2026 година, постановено по адм.д. № 244/2026 година по описа на Административен съд – София-град, производството по жалбата на Ц. Г. Г., Р. Ц. Г., М. М. Танина, С. Ц. Й., М. Ц. М., З. С. З., Ц. С. З., Д. И. Д., Н. С. К., Г. С. Г., И. С. Ц., Л. А. С., П. С. С., А. С. С. и Й. П. В., всички от [населено място], срещу Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на Кмета на столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.142 с площ от 377 кв.м. представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.21 е прекратено, поради оттегляне на жалбата.

Жалбоподателите твърдят, че Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на Кмета на столична община в частта, с която е определено обезщетение в размер на 30 080,83 лева е постановена при допуснати съществени процесуални нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърдят, че административният орган неправилно е определил размера на дължимото обезщетение като не е съобразил разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Молят съда да постанови решение, с което да измени оспорената заповед в частта на

определеното обезщетение като го увеличи. Претендират направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноси.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез процесуален представител, поддържат жалбата.

Ответникът – Кмет на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила, при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Твърди, че оценката е в съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗОС. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност, при уважаване на жалбата, прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не се спори, че жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4092.142 с площ от 377 кв.м.

Отчужденият имот е урегулиран за първи път със Заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 година на Главния архитект на С. и попада в уличната регулация между о.т. 1 - 44.

Видно от действащия Общ устройствен план на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол 74/20.10.2009 година и Решение № 960/16.12.2009 година на Министерския съвет на Република България имотът попада в устройствена зона „Терени за транспортна инфраструктура“.

С Решение № 578 по Протокол № 60/21.07.2022 година на Столичния общински съвет планът за регулация е изменен план, като имота на жалбоподателите попада в уличната регулация между о.т. 6256 – 45 по проект „IV-та Искърска топломагистрала – участък от [улица]по [улица]до съществуваща топлофикационна камера“.

Чрез обявление във вестник „Софийски вестник“, вестник „Днес“ и вестник „24 часа“ от 25.09.2025 година жалбоподателите са уведомени за започналата процедура по отчуждаване, поради което е спазена процедурата по чл. 25 от ЗОС.

Със Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на Кмета на столична община е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.142 с площ от 377 кв.м. и е определено обезщетение в размер на 30 080,83 лева.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Кмета на Столична община, арг. чл. 25, ал. 2 от ЗОС и при спазване на административнопроизводствените правила.

В чл. 22, ал. 5 - 12 от ЗОС е уреден редът и начина за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните имоти - в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от Закона за устройство на територията, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, като в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики, поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси – за имоти в урбанизираните територии. Легално определение на понятието „равностойно парично обезщетение“ се съдържа в § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС и това е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на закона. Методологията за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот е регламентирана в § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, съгласно която „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са 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. Дефинирането на имотите, които се намират в близост до отчуждавания имот е извършено с нормата на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. В конкретния случай е приложима разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, тъй като отчужденият имот не е урегулиран за застрояване с предходен подробен устройствен план, поради което обезщетението се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо им ползване.

Жалбоподателите не са представили доказателства за установен траен начин на ползване на имота.

Видно от заключението на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда, като обективно и компетентно дадено, имотът представлява ливада със саморасли храсти и дървета, не е ограден и няма установен начин на фактическо ползване.

Вещото лице е посочило, че сделките, обективирани в Договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 година, вписан в Служба по вписванията с Акт № 110, т. 174/26.09.2024 година и Нотариален акт № 18, т. 137 представляват пазарен аналог.

Въз основа на тези две сделки вещото лице е определило обезщетение в размер на 33 107,11 лева. Вещото лице е определило обезщетение в размер на 63 373,70 лева въз основа само на сделката, обективирана в Договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 година, вписана в Служба по вписванията с Акт № 110, т. 174/26.09.2024 година.

Вещото лице е посочило, че в имота има 3 бр. саморасли джанки и 2-3 храста шипки, които е оценило на 254,25 лева.

Съдът намира, че като аналог следва да се използва договора от 25.09.2024 година, вписан с вх. Рег. № 75005/26.09.2024 година в Служба по вписванията, Акт № 110, т. CLXXIV, дело № 57796, тъй като отговаря на критериите по § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС.

Сделката, обективирана в Нотариален акт № 18, т. 137/29.07.2024 година не може да послужи за аналог, тъй като предмет на същата е замяна. Определената между страните за изравняване на стойността на заменените имоти стойност не представлява пазарна стойност. Предмет на сделката е замяната на къща с апартамент, като поземлените имоти със същите характеристики като отчуждения са послужили за уравниване на стойността, т.е. имат съпътстваща, поради което и непазарна стойност.

В заключението, прието в хода на съдебното производство, вещото лице е посочило, че обезщетението, определено по правилото на чл. 22, ал. 5 от ЗОС възлиза на 63 373,70 лева.

Установените в имота трайни насаждения на стойност 254,25 лева не следва да се включат в размера на обезщетението, тъй като същите са саморасли, при липсата на установено фактическо ползване на имота.

Предвид горното съдът намира, че оспорената Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на

Кмета на Столична община следва да бъде изменена, чрез увеличаване на дължимото обезщетение до размера от 63 373,70 лева равняващи се на 32 402,46 евро.

На основание чл. 143, ал. 1 от АПК на жалбоподателите следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 072,06 евро (2 096,77 лева), съобразно уважената част (разноски 3 991,26 лева (2040,70 евро) х уважена част 33 292,87 лева (17 022,37 евро)(63 373,70-30 080,83) / претенция 63 373,70 лева (32 402,46 евро).

Съдът намира, че изплатеното адвокатско възнаграждение не е прекомерно с оглед характера на производството.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

**Р Е Ш И :**

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-93/18.11.2025 година на Кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на равностойно парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.4092.142 с площ от 377 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4092.21, като го УВЕЛИЧАВА до размера от 32 402,46 (тридесет и две хиляди четиристотин и два и 0,46) евро, представляващи 63 373,70 (шестдесет и три хиляди триста седемдесет и три и 0,70) лева по жалбата на Ц. Г. Г., ЕГН [ЕГН], Р. Ц. Г., ЕГН [ЕГН], М. М. Танина, ЕГН [ЕГН], С. Ц. Й., ЕГН [ЕГН], М. Ц. М., ЕГН [ЕГН], З. С. З., ЕГН [ЕГН], Ц. С. З., ЕГН [ЕГН], Д. И. Д., ЕГН [ЕГН], Н. С. К., ЕГН [ЕГН], Г. С. Г., ЕГН [ЕГН], И. С. Ц., ЕГН [ЕГН], Л. А. С., ЕГН [ЕГН], П. С. С., ЕГН [ЕГН], А. С. С., ЕГН [ЕГН] и Й. П. В., ЕГН [ЕГН] всички от [населено място].

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на Ц. Г. Г., ЕГН [ЕГН], Р. Ц. Г., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място], [улица], М. М. Танина, ЕГН [ЕГН], С. Ц. Й., ЕГН [ЕГН], М. Ц. М., ЕГН [ЕГН] и трите от [населено място],[жк], [улица], З. С. З., ЕГН [ЕГН], Ц. С. З., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място],[жк], ул. „Б. Н. К. (Р.)“ № 7, Д. И. Д., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [жк], [улица], Н. С. К., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], Г. С. Г., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], И. С. Ц., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], Л. А. С., ЕГН [ЕГН], П. С. С., ЕГН [ЕГН], А. С. С., ЕГН [ЕГН] и тримата от [населено място],[жк], [улица] Й. П. В., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], сумата от 1 072,06 (хиляда и седемдесет и две и 0,06) евро, представляващи 2 096,77 (две хиляди и деветдесет и шест 0,77) лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ :