

РЕШЕНИЕ

№ 7199

гр. София, 22.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 16.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **11525** по описа за **2025** 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). Предмет на производството са съединени за общо разглеждане жалби от В. Ц. Ч., чрез пълномощника му - адв. В. В., И. Б. П. М. Г. Докторова и А. Б. С. срещу Заповед №СОА25-РД40 - 78/02.10.2025 г., издадена от кмета на Столична община, в частта на определеното с нея обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 (незастроен), с площ от 242 кв.м., съгласно скица, издадена от СГКК- [населено място], представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4332.514 по КККР на район „О. купел“.

Наведеното и аргументирано с жалбите основание за оспорване е за противоречие с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 от АПК.

Пълномощникът на жалбоподателя В. Ц. Е.- адв. В. обуславя осъществяването му с доводи, че в случая дори и определен при спазване изискванията на ЗОС, размерът на обезщетение за отчуждавания имот нарушавал изискването на Конституцията на РБ обезщетението да бъде равностойно. Обективно не било възможно да се закупи имот за 62.09 евро/кв.м, който, според проекта за разширението на Околовръстен път, се ситуирал на локалното платно на самия

Околовръстен път.

Жалбоподателят И. Б. П. обуславя твърденията си занижен размер на обезщетение със съображения, че отчуждаваният имот съгласно Общия устройствен план (ОУП) попадал в устройствена зона Смф1- Смесена многофункционална зона със занижени параметри, начин на трайно ползване (НТП) - имот за нежилищни нужди, плътност на застрояване 40 %, кинт 2, кота корниз 26 м, като само малка част от него попадала в устройствена зона Тти - Терени за транспортна инфраструктура, улици, пътища, летища. В уточняваща молба от 13.11.2025 г. жалбоподателката конкретизира, че в оспорената заповед били сгрешени и съсобствените дялове-нейните, на майка й М. Г. Докторова и брат й А. Б. С.. Те тримата били наследници на Б. Л. С., който приживе притежавал една втора ид. част от отчуждавания имот в режим на СИО с М. Г. Докторова.

В жалбите от М. Г. Докторова и А. Б. С. са изложени идентични с тези на жалбоподателката П. оплаквания.

С оглед направените с жалбите от И. Б. П., М. Г. Докторова и А. Б. С. уточнения, съдът приема, че предмет на оспорване е заповедта и в частта ѝ относно разпределението на дяловете между тях тримата.

С писмения отговор по жалбата, инкорпориран в съпроводително писмо по изплащане преписката на съда, процесуалният представител на ответника оспорва основателността на жалбите. Заявява искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение при отхвърляне или оттегляне на жалбите. При уважаване на жалбите, прави възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение.

В съдебно заседание пред Административен съд София- град, адв. В., като пълномощник на жалбоподателя В. Ч., и жалбоподателката И. Б. П. молят за уважаването на жалбите, като се възприеме варианта от заключението на вещото лице с ползвани от него аналози съобразно устройствената зона по ОУП. Позовават се на Решение от 14.05.2020 г. на ЕСПЧ по делото К. и други срещу България, и № 25054/2015 г. и Решение от 10.09.2024 г. на ЕСПЧ по делото „Невада турс 2004“ АД и Българско туристическо дружество „Глобал турс“ АД срещу България. Отправя се искане обезщетението да бъде определено съобразното устройствена зона Смф, в която попада по- голямата част от имота, а именно 169.65 кв.м от 242 кв.м . При условията на евентуалност, ако съдът прецени, че пропорцията е такава- изискваща съобразяване, че 72,35 кв. метра попадат в зона Тти, то тогава да се вземе предвид изчислението изцяло върху стойностите на вещото лице

описани в таблица 1 в депозираната от адв. В. молба, в която на първи ред е налице изчисление за 169,65 кв. метра по оценката на вещото лице за Смф, а на втори ред за зона Тти.

Процесуален представител на ответника се явява в 1-то по делото заседание, но не в и заседанието, в което изслушано вещото лице и е даден ход на устните състезания.

Административен съд София- град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр. чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на акта в оспорената му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определението за насрочване на делото в съдебно заседание. Допълнително следва да бъде посочено, че и жалбите на М. Г. Докторова и А. Б. С. са подадени при спазване на преклузивния 14-дневен срок по чл.27, ал.1 от ЗОС. Оспорената заповед е съобщена на М. Г. Докторова и А. Б. С. на 06.11.25 г. (л.191 и л.209), а жалбите им срещу заповедта са подадени чрез ответника на (л.141 и л.154 по делото).

Разгледани по същество, жалбите са частично основателни, по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган. Компетентността на кмета на Столичната община произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно който 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.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия - АПК. В заповедта е посочено основанията за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собствениците, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедта е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който ги издава, наименованието на акта, адресатът им, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването им. За част от

мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Допуснато е обаче съществено нарушение на административно-производствените правила при изясняване на релевантните по случая факти (във връзка с броя на възможните годни пазарни аналози), което е довело и до противоречие с материалноправните норми-отменителни основания по чл.146, т.3 и т.4 от АПК. В нарушение на чл.146, т.4 от АПК са разпределени и дяловете М. Г. Докторова, И. Б. П. и А. Б..

С процесната заповед, на основание чл. 25, ал. 2 във вр.с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4332.9802 (незастроен), с площ от 242 кв.м., съгласно скица, издадена от СГКК- [населено място], представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.514 по КККР на район „О. купел", одобрени със Заповед № 74/20.10.2009 г. на изп. директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план - ПУП на[жк], одобрен със Заповед № РД-80-307/20.04.1995 г. на гл. архитект на С., потвърдена с Решение№ 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет; улична регулация, изменение на план за улична регулация и изменение на план за регулация, одобрени със Заповед № РД-02-15-41/05.04.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството; изменение на плана за улична регулация и изменение на плана за регулация и застрояване, одобрени със Заповед № РД-02-15-66/22.05.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп до Националната многопрофилна болница за активно лечение на деца от северната и южната част на УПИ I- „За болничен комплекс", кв. 117,[жк], район „О. купел", [населено място].

За отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.4332.9802 (незастроен), с площ от 242 кв.м. е определено обезщетение в размер на 29 386,06 лева- 15024.85 евро съгл. чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), съответно 121.43 лева или 62.09 евро на кв.м.

Посочено е, че отчуждаваният имот е собственост на следните лица и при следните квоти: В. Ц. Ч. - 1/2 идеална част; М. Г. Докторова - 1/9 идеална част; И. Б. П. - 7/36 идеални части; - А. Б. С. - 7/36 идеални части, като обезщетението е разпределено между тях, съобразно тези идеални

части.

Обезщетението в административното производство е определено от независим оценител въз основа на Възлагателно писмо № СОА24-ГР94-2983 от 17.04.25 г.

Жалбоподателят В. Ц. се легитимира с Н.. акт за дарение №43, т.IV, рег. №16175, дело №960/2008 г. на нотариус с рег. №203 в р-ра на НК и район на действие- СРС на една втора идеална част от ПИ 514, с площ от 1000 кв.м.

Видно от Удостоверение за наследници изх.№РЦЛ25-УГ01-12391-1/28.10.25 г. на СО-район „Л.“, М. Г. Докторова е съпруга, а И. Б. П. и А. Б. С.- деца на Б. Л. С., поч. на 16.08.2013 г., и те са негови наследници по закон. Приживе Б. Л. С. е придобил възмездно другата една втора идеална част от същия ПИ – ПИ пл.№514 в съств. с приетите по делото Н.. актове за покупко-продажба №105 от 11.08.2008г., т.V, рег. №13529, дело №533/2008 г. на нотариус с рег. №203 в р-ра на НК и район на действие- СРС и №45 от 30.12.2008 г., т.III, рег. №18629, дело №392/2008 г. на нотариус с рег. №034 в р-ра на НК и район на действие- СРС. В. в Н.: акт за покупко-продажба №105 от 11.08.2008 г. продажна цена е 13000 лева за 1/3 ид. част от целия ПИ с пл. №514, с площ от 1000 кв.м или цената на един кв.м. от придобитите от единия от двамата купувачи по сделката-жалбоподателя Б. С. 166.67 ид.ч. кв.м. е 39.00 лева. В. в №45 от 30.12.2008 г. цена е 12630 лева за 1/3 ид. част от целия ПИ с пл. №514, с площ от 1000 кв.м или цената на един кв.м. от придобитите от жалбоподателя Б. С. 333.33 ид.ч. кв.м. е 37.80 лева.

По силата на възмездното придобиване и на основание чл.21 от сега действащия семеен кодекс (СК), съотв. чл.19, ал.1 от СК (от 1985 г., отменен от 01.10.2009 г.) придобитата една втора ид. част от имота е станала съпружеска имуществена общност (СИО) между Б. Л. С. и съпругата му-жалбоподателката М. Г. Докторова (дори и бракът между тях да е бил сключен преди 1985 г.- по арг. от § 4 от ПР на СК от 85 г.) Смъртта на Б. Л. С. е прекратила СИО и я е превърнала обикновена съсобственост при равни дялове. Вследствие на прекратената СИО, съпругата М. Г. Докторова има една втора ид.ч. от възмездно придобитата една втора ид.ч. от процесния имот, т.е. 1/4, а другата една втора ид.ч. от възмездно придобитата една втора ид.ч. от процесния имот-1/4 е за наследниците по закон от първи ред- децата на наследодателя Б. С., а това са жалбоподателите И. Б. П. и А. Б. С., с които преживялата съпруга- жалбоподателката М. Г. Докторова сънаследява в равни части. Следователно жалбоподателката М. Г. Докторова се легитимира като собственик на една трета ид. част от отчуждавания имот (1/4 ид.ч. + 1/12 по наследство от съпруга си), а жалбоподателите И. Б. П. и А. Б. С. са придобили по 1/12 ид.ч. от

отчуждавания имот. С оглед на това оплакването от тези трима жалбоподатели, че дяловите им в оспорената заповед са определени неправилно е основателно. Между тях няма спор за собственост, като и тримата се позовават на нот. актове за възмездното придобиване на имота приживе от наследодателя им Б. С., прекратяването на СИО и настъпилото наследствено правопримемство. Ето защо притежаваните ид. части от отчуждавания имот не са 1/9 ид.ч. от М. Г. Докторова и по 7/36 идеални части от А. Б. С. и от И. Б. П., както е неправилно е определено в заповедта, а една трета ид. ч. от М. Г. Докторова и по една дванадесета ид.ч. А. Б. С. И. Б. П., както съдът вече посочи.

Съгласно чл. 21 от ЗОС, 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.

Изискването за предварително равностойно парично обезщетение е поставено и в чл.17, ал.5 от Конституцията на РБългария.

Основният спорен между страните по делото въпрос е относно начина по който следва да се определи размерът на равностойното паричното обезщетение- дали при точното спазване на критериите, установени в ЗОС или е необходимо да се съобрази устройствената зона по ОУП, в която попада отчуждаваният имот и да се определи обезщетение, като се ползват пазарни аналози за сделки с имоти с допустимо в тях застрояване.

Критериите за определяне на равностойното парично обезщетение са установени в чл.22, ал.5 - ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС. В съответствие с тях, размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им,

определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урежулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урежулираната част от имота. Размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. В случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. В случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни 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. „Равностойно парично обезщетение“ е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон. „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. „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Видно от приетото заключение на ВЛ по извършената СТЕ, отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 (незастроен), с площ от 242 кв. м. представлява реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4332.514 по КККР с площ от 981 кв.м . ПИ с идентификатор 68134.4332.514, с площ от 981 кв.м по действащата КККР е идентичен с ПИ с пл. № 514, с площ от 982 кв.м по кадастралния план на С., к.л. № 445, поддържан до одобряването на КККР.

Отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 е обект на регулация за първи път през 1931 г. с регулационен план **(РП)** на [населено място] село, кв.52, 53, 57а, 57в, одобрен със Заповед №993/03.04.1931 г. и попада изцяло в [улица] . По следващ подробен устройствен план **(ПУП)** от 1934 г.- план за улична регулация и дворищно регулационен план, одобрени с Указ №44/28.02.1934 г. и Заповед №1061/21.03.1934 г., имотът отново попада изцяло в улица: от о.т. 157 до о.т. без номер. Същото е положението и по следващ РП, одобрен със Заповед №419/19.06.1969 г. ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 попада в ул. „535-та“. С частично изменение, одобрено със Заповед №517/4.11.1969 г. на началника на управление – гл. архитект на С. се изменя отреждането за парцел II, отреден за Министерството на народното здраве и социалните грижи, Възстановителен център, като към това отреждане се включва Медицински техникум и СГНС – районна болница, като се разширява парцел II с всички парцели от кв.53 и кв.52, а ул. 535-та кв.53 и кв.52 от о.т.366 до о.т.422 се закрива

Съгласно следващ ПУП, който е предходният на сега действащия ПУП, одобрен със заповед №346/25.07.1980 г., процесният имот попада изцяло в УПИ- МНЗ, Институт за лечение на чуждестранни граждани, Институт по травматология и ортопедия, предвиждащ изграждането на обекти – държавна собственост.

В заключение, по всички предходни ПУП от 1969 г. до 1995 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802, с площ от 242 кв.м. попада в терени за обществено мероприятие, с предвидено изграждане на обекти- държавна собственост, а в периода от 1931 г. до 1969 г. имотът попада в улична регулация, т.е . без показатели на застрояване. По ПУП от 1995 г. насам- по всички последвали и действащи изменения (РП одобрен със заповед № РД -50-307/20.04.1995 г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-206/02.06.2004 г. за поправка на кадастралния план чрез попълване с имот пл. №514; ИПР, одобрено със заповед №РД-09-50-571/25.05.2006 г. на гл. архитект на С.; ПУР, ИПУР и ИПР, одобрени със Заповед №РД-02-15-41/05.04.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството; ИПУП, одобр. Със Заповед №РД-02-15-66/22.05.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството) ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802, с площ от 242 кв.м. попада в уличната регулация- ул.548 между о.т.116 до о.т.309а. Имотът попада в IV ценова зона , съгласно зонирването, одобрено с Решение №2 по протокол №44/98 г. на САС по ЗМДТ.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение №697 по протокол №74/20.10.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. на Министерския съвет и Решение №960/16.12.2009 г. на Министерския съвет:

- 169.65 кв.м от отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 попадат в Смф1 (Смесена многофункционална зона със занижени параметри), макс. Плътност на застрояване 40 процента, М.. К. 2 процента, мин. Озеленена площ 40 процента, М.. Кота корниз 26 м, Предназначение, основни и допълващи функции: Предимно за новите комплексни центрове II от второ ниво. М.. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

- 72.35 кв.м от отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 попадат в Тти (Терени за транспортна инфраструктура) Предназначение, основни и допълващи функции: За транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища.

Тук е мястото да бъде разяснено, че обществените отношения, свързани с устройството

на територията, инвестиционното проектиране и строителството в Република България, и ограниченията върху собствеността за устройствени цели се регламентират със Закона за устройство на територията (**ЗУТ**- чл.1, ал.2), а специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община, на чиято територия попада процесният ПИ- от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (**ЗУЗСО**- чл.1).

Съгласно чл. 103, ал.1 от ЗУТ, устройствените планове са: 1. общи устройствени планове; 2. подробни устройствени планове.

Разпоредбата на чл.7, ал.1 от ЗУТ предвижда, че според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

Съгл. чл.103, ал.2 от ЗУТ, общите устройствени планове определят преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана.

Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план – чл .8 от ЗУТ, като застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план – чл.12, ал.2 от ЗУТ

Общите устройствени планове са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове, т.е недопустимо е ПУП да противоречи на ОУП - чл.104 от ЗУТ.

Следва да се посочи и това, че и назад във времето преди приемането и влизането в сила на ЗУТ (31.03.2001 г.) принципно положение е в действащото законодателство на страната е, че застрояването се допуска само въз основа на дворищно-регулационен план/ план за застрояване.

При спазване изискванията на чл.22 от ЗОС, вещото лице по делото сочи, че обезщетението следва да се определи при спазване на критериите по чл.22, ал.7 и ал.8 от ЗОС- като за имот без допустимо застрояване и при съобразяване с начина на трайното му ползване. ВЛ е установило, а това не се оспорва и от жалбоподателите, че

начинът на трайното фактическо ползване е за улица, като частично процесният ПИ е с настилка от баластра и частично асфалтиран. Имотът на жалбоподателите не е ограден. Използвани в административното производство при съобразяване с изискванията на ЗОС за аналози са две сделки, като според ВЛ едната от тях е съобразена с устройствената зона по ОУП- Тзв- терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, като съгл. приложението към чл.3, ал.2 от ЗУДСО, т.34 не е допустимо застрояване- плътността на застрояване е нула процента. По ПУП, чието действие обаче е спряно по силата на § 2, ал.3 и ал.4 от ЗУЗСО, поради противоречието му с ОУП и необходимостта от изменението му за привеждане в съответствие с ОУП, отреждането е за 5-етажна сграда. Според съда, след като по ПУП не може да се реализира застрояване, тъй като действието на ПУП е спряно по силата на закона, тази сделка е годин аналог. Отчитането ѝ като годин аналог, наред с останалите две сделки (общо пет сделки), ползвани в административното производство и откритите от ВЛ допълнително още три сделки, съответстващи на изискванията на ЗОС, са отразени в таблица 1 от заключението. При този вариант осреднената цена за кв.м е 136.61 лева, а за цялата отчуждавана площ - 33 059.14 лева

По искане на пълномощника на жалбоподателя В. Ч., вещото лице е определило размер на обезщетение при съобразяване с устройствена зона Смф1 или аналогична на нея по действащия ОУП устройствена зона, без използването на сделки, които се отнасят за имоти, чието предназначение по предходен ПУП е за улици, и при спазване на изискванията на ЗОС за ценовата зона и релевантния 12-месечен период за вписване на сделките.

В заключението ВЛ сочи, че с приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, териториите в устройствените зони (УЗ) от група Смесени многофункционални зони- Смф са предназначени за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт, атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички изисквания за достъпна среда. При доказване с ПУП и РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз. Като аналогични на УЗ Смф1, ВЛ сочи УЗ Смф2 и, Ж, Жк и Жм в група Жилищни устройствени зони, с оглед на макс. плътност на

застрояване- 40 процента. При този вариант на определяне на обезщетението, вещото лице сочи средна цена на кв.м 542 лева или 91 963.19 лева за 169.65 кв.м от отчуждавания ПИ, които попадат в устройствена зона СМф1 по действащия ОУП, съотв. 131 182.39 лева за цялата площ от 242 кв.м

Разрешението на въпроса кой от изложените два варианта на обезщетение следва да бъде приложен е свързан с отговора на въпроса дали в конкретния случай, прилагането на изискванията по чл.22, ал.7 и ал.8 от ЗОС представлява нарушение на чл.1, ал.1 от Протокол №1 и следва ли да се определи обезщетението за отчуждавания имот съобразно устройствената зона по ОУП.

Член 1 от Протокол № 1 гласи следното:

„Всяко физическо или юридическо лице има право на мирно ползване на притежанията си. Никой не може да бъде лишен от имуществото си, освен в обществен интерес и при условията, предвидени в закона и от общите принципи на международното право.

Преходните разпоредби не накърняват по никакъв начин правото на държавите да въвеждат такива закони, каквито сметат за необходими за осъществяването на контрол върху ползването на собствеността в съответствие с общия интерес или за осигуряване на плащането на данъци или други постъпления или глоби.“

Адв. В. се позовава на Решение от 14.05.2020 г. на ЕСПЧ по делото К. и други срещу България, и № 25054/2015 г. и Решение от 10.09.2024 г. на ЕСПЧ по делото „Невада турс 2004“ АД и Българско туристическо дружество „Глобал турс“ АД срещу България, като и по двете дела ЕСПЧ е приел, че е налице нарушение на чл.1 от Протокол №1 при определяне на обезщетение за имоти, отчуждавани по реда на Закона за държавната собственост, установяващ критериите за определяне на обезщетението.

В Решение от 14.05.2020 г. на ЕСПЧ по делото К. и други срещу България, ЕСПЧ потвърждава общите принципи и следваната от него практика, че намесата в правото на мирно ползване на притежанията трябва винаги да постига „справедлив баланс“ между изискванията на общите интереси на общността и основните права на индивида. С други думи, трябва да има разумна връзка на пропорционалност между използваните средства и целта, която се стреми да бъде постигната чрез всяка мярка, която лишава човек от неговите притежания. Определяйки дали това изискване е изпълнено, Съдът признава, че държавата се ползва с широка свобода на преценка както по отношение на

избора на средства за принудително изпълнение, така и по отношение на това дали последиците от принудителното изпълнение са оправдани в общ интерес (виж Скордино срещу Италия). (№ 1) [ГК] (№ 36813/97, § § 93-94, ECHR 2006 V, и В. и Препьолкинс срещу Л. [ГК] (№ 71243/01, § § 108-09, 25 октомври) 2012 г.).

Условията за обезщетение съгласно съответното законодателство са от съществено значение за преценката дали оспорваната мярка спазва необходимия справедлив баланс и по-специално дали тя налага несъразмерна тежест за жалбоподателите. Вземането на имущество без плащане на сума, разумно свързана с неговата стойност, обикновено представлява непропорционална намеса. Размерът на обезщетението трябва да се изчисли въз основа на стойността на имота към датата, на която собствеността върху него е загубена (§ 62- § 64). ЕСПЧ сочи и това, че „не е готов да приеме, че фактори като определените по-горе (регламентирани в ЗДС критерии за оценяване на отчуждаваните имоти, които са сходни с тези по ЗОС, бел. на съдията) , ограничаващи правото на преценка на органите, включително съдилищата, по принцип са в нарушение на чл. 1 от Протокол № 1. По-специално, той не е твърдял, че такъв подход не би могъл, когато има достатъчно сравними свойства, отговарящи на съответните критерии, да доведе до установяване на справедлива пазарна цена и по този начин до присъждане на „равностойно“ обезщетение. определените в ЗДС критерии за оценяване на отчуждаваните имоти по принцип (§ 80)

За да приеме нарушение на чл.1 от Протокол №1 в решението по делото К. и други срещу България, ЕСПЧ се е позовал на множество изтъкнати от жалбоподателите пред националния съд обстоятелства, а именно: неустановени сделки, отговарящи на изискванията на ЗДС, които да се ползват за аналози и да се образува осреднена цена; разликите в присъденото обезщетение от Върховния административен съд през 2007 г., когато собственици на земя в района, принадлежащ на същото село, отчуждена за същия инфраструктурен проект, като компенсацията варира между 55 (28 EUR) и 101 BGN (52 EUR) на квадратен метър и значително по-ниското обезщетение за отчуждаването, определено през 2011 г. (§ 82 от решението); наличието на сключени споразумения между Министерския съвет и собственици на отчуждавани имоти, в които е определено обезщетение значително по-високо от определеното при спазване на изискванията на ЗДС; несъответствие на данъчната оценка, изчислена на национално

ниво на справедливата пазарна стойност на имота; индивидуалните характеристики на имота и др.

За да приеме нарушение на чл.1 от Протокол 1, в Решение от 10.09.2024 г. по делото „Невада турс 2004“ АД и Българско туристическо дружество „Глобал турс“ АД срещу България, ЕСПЧ се позовава на следните обстоятелства, а именно: самите жалбоподатели закупуват земята на значително по-високи цени малко преди отчуждаването; още след влизане във владение на земята през 2007 г. дружеството - жалбоподател по Жалба № 4173/20 получава съгласието на общинските власти да промени статута на земята и да я направи годна за застрояване; след това обаче не е взето официално решение, очевидно поради появилите се планове за изграждане на път; в производството, образувано от дружеството - жалбоподател по Жалба № 6186/20, на назначеното от съда вещо лице е възложено допълнително, по искане на жалбоподателя, да изчисли средна цена въз основа на сделки с парцели със същите характеристики като тези на парцела на жалбоподателя, а именно земеделска земя, предназначена за развитие на промишлена и търговска зона, съотв експертът е избрал четири сделки от двадесетте, които отговарят на формалните изисквания на Закона за държавната собственост, но Административен съд – Бургас е приел, че не отговарят на критериите, установени от ЗДС; оценяването от самата община на парцели земеделска земя, разположени в близост до тези на дружествата - жалбоподатели, на 60 лв. (30,1 евро) и 162 лв. (83 евро) на квадратен метър, в административно производство относно промяна на статута на въпросната земя; оценката от 2018 г. на експерти, наети от жалбоподателите и лизингодателя относно договорите за лизинг, сключени от жалбоподателите- около 130 лв. (66 евро) на квадратен метър.

В случая, предмет на настоящото дело, жалбоподателите не представиха пред АССГ и не доказаха обстоятелства, подобни на изложените по-горе, въз основа на които да може да се направи извод, че отчуждаваният имот има потенциал извън възможността за употреба като улица, като се държи сметка единствено, както настояват жалбоподателите, че 169.65 кв.м от отчуждаваните 242 кв.м попадат по действащия ОУП в УЗ Смф1, (Смесена многофункционална зона със занижени параметри), в която по принцип е допустимо застрояване с макс. плътност на застрояване 40 процента, М.. К. 2 процента, мин. Озеленена площ 40 процента, М.. Кота корниз 26 м, Предназначение,

основни и допълващи функции: Предимно за новите комплексни центрове II от второ ниво. М.. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. с макс плътност до 40 процента.

Установи се по делото, че по всички предходни ПУП от 1969 г. до сега действащия от 1995 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802, с площ от 242 кв.м. попада в терени за обществено мероприятие, с предвидено изграждане на обекти- държавна собственост, а в периода от 1931 г. до 1969 г. имотът попада в улична регулация, т.е . без показатели на застрояване. По ПУП от 1995 г. насам, ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802, с площ от 242 кв.м. попада в уличната регулация- ул.548 между о.т.116 до о.т.309а. Начинът на трайното фактическо ползване на отчуждавания имот е за улица, като частично процесният ПИ е с настилка от баластра и частично асфалтиран, и не е ограден от жалбоподателите- собственици. Обстоятелството, че съгл. действащия ОУП 169.65 кв.м от отчуждаваните 242 кв.м попадат в УЗ по действащия ОУП Смф1, в която по принцип е възможно застрояване, не означава автоматично, че имотът има потенциал за застрояване. Както съдът вече посочи, застрояване се допуска само ако е предвидено с ПУП. Жалбоподателите не представиха пред АССГ обстоятелства, че в който и да било момент от придобиването на имота през 2008 г. до издаването на процесната заповед са инициирали изменение на действащия ПУП, за да предизвикат промяна в отреждането на имота- за улица, като се предвиди възможност за застрояването му. Следва да се отбележи и това, че възможността да се измени ПУП не е подчинена единствено на изискванията на ОУП. ПУП не може да предвижда застрояване в противоречие с ОУП, но не всяко застрояване, което допуска ОУП задължително следва да бъде допуснато с ПУП. Същественото в случая е това, че жалбоподателите не представиха твърдение, че са поискали изменение на действащия ПУП и такова им е било отказано или пък че такова е било допуснато по искане на други собственици, притежаващи имот с индивидуални характеристики, сходни с тези на притежавания от тях имот. Отделно от това, остатъкът от 169.65 кв.м до 242 кв.м- 72.35 кв.м, приблизително 30 процента спрямо цялата отчуждавана площ от 242 кв.м, и следователно не незначителна, попада в УЗ Тти от ОУП и застрояването е изключено. По всички изложени по-горе съображения, съдът отхвърля твърдението на жалбоподателите, че в конкретния случай спазването на изискванията на ЗОС за

определяне на дължимото обезщетение е довело до нарушение на чл.1 от Протокол 1. Обезщетението, определено при спазването на изискванията на ЗОС, при наличието на пет сделки, отговарящи на тези изисквания, не е неразумно свързано със стойността на отчуждавания имот, за да се приеме, че намесата е непропорционална.

Установи се по делото обаче, че определеният размер на обезщетение при спазване изискванията на ЗОС следва да бъде 33 059.14 лева-16902.87 евро или 136.61 лева за един кв.м. представляващи 69.85 евро за 1 кв.м съгласно чл.12 и чл.13 от ЗВЕРБ, като определеният в заповедта размер от 29 386.06 лева е занижен в противоречие с изискванията на ЗОС и следва да бъде изменен със съдебния акт по делото. По съображенията, изложени от съда, следва да бъдат изменени и дяловете на тримата жалбоподатели- М. Г. Докторова, И. Б. П. и А. Б. С. от притежаваната общо от тях една втора ид.ч. от процесния имот и разпределението на обезщетението между тях в съотв. с тези дялове. В случая не се касае за неправилно определяне на собствениците на отчуждавания имот (Тълкувателно решение № 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г.), а само за неправилно определяне на дяловете в съсобствеността на трима от тях, за което между тях самите няма спор, поради което съдът може сам да отстрани този порок с решението по делото и не се налага връщане на преписката за ново произнасяне.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, искането на жалбоподателя В. Ч. за присъждане на разноски е частично основателно- за една втора от доказаните общо разноски в размер на 2082.37 лева, а именно за 1041.18 лева или 532.35 евро, съгл. чл.12 и чл.13 от ЗВЕРБ. Договореният и заплатен размер на адвокатско възнаграждение за защита от един адвокат- 1722.37 лева е обоснован и справедлив, предвид минималния размер на адвокатско възнаграждение по адм. дела, регл. в чл.8 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа, броя на проведените заседания с участието на пълномощника- адвокат, обема и качеството на предложената защита. Тези обстоятелства обуславят неоснователността на възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение. Жалбоподателите М. Г. Докторова, И. Б. П. и А. Б. С. са направили разноски, представляващи заплатена от всеки от тях държавна такса в размер от 10 лева и имат право на половината от нея, но до изтичането на преклузивния срок – приключването на устните състезания по делото, не са поискали присъждането на разноски чл.81 от ГПК

във вр. с чл.144 от АПК.

**Воден от изложеното и на основание чл.172, ал.2, предл. 4-то от АПК,
Административен съд София- град, второ отделение, 23-ти състав**

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА25-РД40 - 78/02.10.2025 г., издадена от кмета на Столичната община, в частта на определеното с нея обезщетение и разпределението му между съсобствениците М. Г. Докторова, И. Б. П. и А. Б. С. за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9802 (незастроен), с площ от 242 кв.м., КАТО УВЕЛИЧАВА сумата на парично обезщетение от 29 386,06 на 33 059.14 лева- 16 902.87 евро (шестнадесет хиляди деветстотин и две евро и осемдесет и седем цента), съгл. чл.12 и чл.13 от ЗВЕРБ, разпределена както следва: В. Ц. Ч. - 1/2 идеална част – 8451.53 евро; М. Г. Докторова - 1/3 идеална част – 5634.29 евро; И. Б. П. - 1/12 идеални части - 1408.57 евро; А. 1/12 идеални части - 1408.57 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Ц. Ч. с ЕГН [ЕГН] сумата от 532.35 евро (петстотин тридесет и две евро и тридесет и пет цента), разноски по делото.

Решението е окончателно и не може да бъде оспорено.

Решението да се съобщи на страните за сведение чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: