

РЕШЕНИЕ

№ 37984

гр. София, 02.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 24.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **8549** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК. Образувано е по жалба на К. А. М. от [населено място] срещу заповед № СОА26-РД40-13 от 17.03.2026г. на кмета на СО, с която с която е отчужден ПИ с идентификатор 68134.609.213 (незастроен) с площ от 42 кв.м., попадащ в уличната регулация между о.т.119, о.т.120-о.т.121 съгласно действащ ПУП – план за регулация на м. „Л. – зона В“, одобрен с решение № 121 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС.

Жалбоподателят посочва, че притежава пожизнено право на ползване върху имота и поради това е следвало да бъде посочен като заинтересовано лице в заповедта и да получи обезщетение. Невключването му в заповедта я прави нищожна. Имотът е собственост на „Бетон – М“ ЕООД. Още в хода на процедурата собственикът е поискал да се прекрати процедурата или алтернативно – да се спре, до влизане в сила на акта по искането му за изменение на ПУП за процесния имот. Вместо да уважи това искане, ответникът е издал нищожна заповед, която противоречи на чл. 208, ал.1 и 2 от ЗУТ като издадена след изтичане на преклузивните срокове в тази разпоредба. Единствената възможност Столична община да придобие процесния имот е като го закупи от собственика или го замени с друг по реда на §8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ, т.е. чрез доброволно прилагане на действащия ПУП. Общината обаче е отказала това предложение. Освен това се оспорва и размера на определеното обезщетение за процесния имот, за разлика от това за съседния 276, което е шест пъти по-високо за кв.м., при условие, че и двата имота попадат в улица. С оглед изложеното жалбоподателят моли съда да прогласи заповедта за нищожна, и алтернативно – за незаконосъобразна. Претендира разноски.

Ответникът - кмета на СО, редовно уведомен, в писмото, с което е изпратена преписката,

счита жалбата за недопустима като подадена от лице, което не е адресат на акта. Алтернативно моли жалбата да се отхвърли като неоснователна, тъй като процесната заповед е издадена от компетентен орган, при спазване на административно-производствените правила и в съответствие с материалния закон. Действително с молба от 16 март 2026г. „Бетон – М“ ЕООД, чийто управител е жалбоподателя, е направил искане за изменение на ПУП в частта за имот 213, като към момента процедурата по молбата не е приключила. Молбата за спиране на производството по отчуждаване съгласно чл. 208, ал.2 от ЗУТ е подадена на същата дата, а процесната заповед е издадена на 17.03.2026г., т.е. почти едновременно. Поради това не е имало основание за спиране на производството по отчуждаването. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като ползвател с вещно право на ползване върху S идеална част от имот с идентификатор 68134.609.213 с площ от 42 кв.м. и с начин на трайно ползване – за второстепенна улица, с номер по предходен план 206, кв.34, съгласно нотариален акт № 125, том I, рег. № 733, дело № 74 от 13.02.2024г. В КККР като собственик на имота е посочен „Бетон – М“ ЕООД, а жалбоподателят е вписан като ползвател на 1/2 идеална част от него. Видно от комбинирана скица от 2025г., приложена по делото, имотът попада изцяло в [улица]-121 от действащия план за регулация, одобрен с решение № 121 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС. По предходен план, одобрен със заповед № 382/16.09.1982г. на главния архитект на С., имотът попада в част от УПИ VIII – за озеленяване и спорт от кв. 14 и в част от [улица]. Преди това имотът е бил неурегулиран и е попадал в ПИ с пл. № 206, кад. лист 321 от архивен кадастрален план.

По делото няма доказателства за изпълнение на процедурата по чл. 25, ал.1 от ЗОБС, като не са представени доказателства за публикуване на обявлението за уведомяване за започналата отчуждителна процедура в два централни и един местен ежедневник, както и за поставянето му на определеното за това място в сградата на район „П.“. От справка на сайта на СО се установява, че същото е публикувано на интернет страницата на общината на 18.02.2026г. Видно от представената по делото експертна оценка, възложена с писмо на кмета на СО № СОА25-ВК66-10143 от 18.11.2025г., имотът – предмет на отчуждаване, е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2025г., приета с решение № 395 по протокол № 40 от 12.06.2025г. на СОС за изграждане на обект, за който физически или юридически лица са изразили намерения да дарят средства за провеждане на отчуждителни процедури по заявление от 2019г. По ОУП от 2009г. отчуждаваният имот попада в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване. Съгласно действащия регулационен план, одобрен с решение № 121 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, имотът – предмет на отчуждаване, попада изцяло в [улица].т.121. Съгласно предходен план за регулация, одобрен със заповед № 382 от 16.09.1982г. на главния архитект на СО, имотът попада в част от УПИ VIII-за озеленяване и спорт от кв.11 и част от [улица] - о.т.147. Съгласно архивен кадастрален план имотът попада в част от ПИ с пл. № 206, кадастрален лист 321. Данъчната оценка на имота е 678,08 евро. Оценителят в административното производство е изготвил оценка на имота според предназначението на имота без предвидено застрояване, но попадащ в устройствена зона според ОУП. Изследвани са имоти без параметри на застрояване съгласно представена информация от

АВ за вписани сделки в V-та ценова зона, намиращи се в близост до процесния е относими към периода 18.11.2024г. – 18.11.2025г. Тъй като не са открити аналози, оценката е изготвена по реда на чл.22, ал.12 от ЗОБС – по данъчна оценка.

По делото е приложена молба от 16.03.2026г. от К. А. М. в качеството му на управител на „Бетон – М“ ЕООД до кмета на СО, с която е поискано да се прекрати процедурата по отчуждаване имота, алтернативно – да се спре до произнасянето по искането за изменение на действащия ПУП; въобще да не се издава заповед за отчуждаване; да се измени ПУП на основание чл. 134, ал.2, т.1 от ЗУТ. В молбата е посочено, че на 06.03.2023г. дружеството е подало заявление за доброволно прилагане на ПУП по реда на §8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ, като СО закупи имот 213, а дружеството закупи ПИ с идентификатор 68134.609.207 – собственост на СО. В отговор на това заявление от 29.04.2023г. кметът на СО, район „П.“ е уведомил дружеството, че за да се процедира заявлението, следва частите от ПИ 206, попадащи в улица, да се обособят като самостоятелни имоти, както и искането да бъде подадено от всички съсобственици на имот 206. Впоследствие с писмо от 11.07.2025г. кметът на района е уведомил дружеството, че политиката на СО е разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост да бъдат сведени до минимум и е отклонила предложението. С писмо от 01.09.2025г. кметът на района е уведомил дружеството, че тъй като в УПИ II-206 от кв.34 са включени няколко имота, вкл. имот 207, реална част от който е собственост на СО, е необходимо съгласие на всички собственици за прилагане на плана по реда на §8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ. СО като един от тях не е съгласна с това прилагане.

При тези условия е издадена ЗАПОВЕД СОА26-РД40-13 от 17.03.2026г. на кмета на СО, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е отчужден ПИ с идентификатор 68134.609.213 (незастроен) с площ от 42 кв.м., във връзка с реализацията на уличната регулация между о.т.119, о.т.120-о.т.121 съгласно влязъл в сила ПУП – план за регулация на м. „Л. – зова В“, одобрен с решение № 121 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС. Издателят на заповедта, въз основа на изготвената в административното производство оценка на имота, е определил парично обезщетение в размер на 678,09 евро, като за правоимащ да го получи е посочен само „Бетон – М“ ЕООД. Жалбоподателят не е адресат на заповедта и тя не му е съобщавана. Жалбата срещу нея е подадена на 22.06.2026г.

От изслушаната и приета по делото СТЕ се установява, че най-старият ПУП за имот 213 – предмет на процесната заповед, е този от 1982г., като в него отреждането на имота също е било за обществено мероприятие – част за озеленяване и спорт и част за улица. Преди него имотът е бил неурегулиран и без устройствени показатели. На място вещото лице е установило, че имотът няма установен начин на фактическо ползване и представлява ливада със саморасли храсти без ограда. Вещото лице е установило само една сделка, която да отговаря на изискванията на чл. 22, ал.8 от ЗОБС, касаеща ПИ с площ от 73 кв.м., попадащ в 5-та ценова зона по ЗМДТ, в зона СМФ1 по ОУП и с отреждане за улица по действащ ПУП. Имотът е незастроен като сделката е от 30.06.2025г. с цена за 1 кв.м. 51,13 евро. Въз основа на този аналог вещото лице е определило пазарната оценка на имота в размер на 2147,46 евро. В допълнение в осз вещото лице пояснява, че обезщетението за вещно право на ползване върху S ид. част от имота с оглед възрастта на жалбоподателя и изчисления срок на ползване съгласно чл. 23 от Приложение №2 към ЗМДТ е 381,59 евро. Останалата част от определеното обезщетение е за собственика на имота.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта. Неоснователно е възражението на ответника, че жалбоподателят няма правен интерес, тъй като същият притежава

вещно право на ползване върху S ид. част от имота, което ще бъде погасено с отчуждаването му (по арг. от чл. 32, ал.3 от ЗОБС). Разгледана по същество, жалбата е ЧАСТИНО ОСНОВАТЕЛНА. Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „ [улица].т.121“, район „П.“ съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 121 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС. Следователно е налице публичен интерес, който не може да бъде удовлетворен по друг начин. Заповедта е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му със закона правомощия.

Съдът намира за неоснователен доводът на оспорващия, че при отчуждаването е нарушен чл.208, ал.2 ЗУТ, доколкото срокът, предвиден в тази разпоредба е изтекъл. Безспорно чл.208 ЗУТ определя срокове за започване на отчуждителни процедури. Съгласно ал.1 срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. В ТР № 4 от 02.11.2016 г. по ТД № 6/2015 г. на ВАС е прието, че с изтичането на тези срокове се преклудира правото на административния орган да отчужди имота. След постановяване обаче на ТР е налице изменение в разпоредбата на чл.208 ЗУТ, като в ал.1 е предвидено, че след изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Ал.2 на същия текст предвижда, че отчуждително производство, започнало след изтичане на сроковете по ал.1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство. При тази законодателна уредба съдът приема, че с изтичането на срока за отчуждаване не се преклудира правото да бъде отчужден имота, а се дава право на собственика да инициира промяна, като са уредени последиците от това. Изтичането на сроковете не променя автоматично отреждането на имота, а дава право на собственика да инициира промяна. В настоящия случай ПУП, въз основа на който е процедирано процесното отчуждаване, е влязъл в сила през 2001 г. Доколкото обектът, чието изграждане е предвидено, не попада в елементи на техническата инфраструктура по чл.64 ЗУТ, срокът за отчуждаване е 5 години. Следователно същият е изтекъл през 2006 г. Съдът намира, че в случая са неприложими сроковете за отчуждавания, предвидени в разпоредбите на ЗУЗСО, които са били предвидени в разпоредбата на чл.17 /отменен/ от същия закон. Това е така, тъй като тази разпоредба е била отменена към момента на образуване на настоящото производство. Разпоредбата на §23 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, ал.1 на който текст е била приложима по отношение на плановете влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, 28 януари 2007 г., е обявена за противоконституционна с Решение №10 от 26.07.2022 г. по КД №21/2021 г. на Конституционния съд. С отмяната на чл.17 ЗУЗСО, предвиждала удължени срокове за започване на отчуждителното производство по ЗДС и ЗОБС за имоти на територията на Столична община и с обявяването за противоконституционен на препращащия към нея текст на §23 ПЗР ЗИД ЗУЗСО, сроковете за започване на отчуждителни процедури, независимо от това кога ПУП е влязъл в сила, са само тези по чл.208 от ЗУТ. Отчуждителното производство, за което е публикувано обявление по чл.25, ал.1 ЗОБС на 18.02.2026 г. на интернет страницата на СО, е

започнало след изтичане на срока по чл.208 ЗУТ. Оспорващият, като притежател на вещно право на ползване върху имот, предвиден за отчуждаване, не е инициирал производство по реда на чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, съобразно даденото му в ал.1 на чл.208 ЗУТ право за това, въпреки че в друго качество – като управител на „Бетон – М“ ЕООД, го е направил с молба от 16.03.2026г. Следователно, въпреки че по делото няма данни обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване да е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и да е поставено на определеното за това място в сградата на районната администрация, т.е. жалбоподателят да е бил уведомен по съответния ред за предстоящото отчуждаване, на същият му е било известно, че предстои такава процедура. Вероятно липсата на публикувано по надлежния ред обявление е осуетило възможността му да направи това по-рано от един ден преди издаване на заповедта, но след като в качеството си на управител на дружеството – собственик на имота е упражнил това право в срок, то съдът приема, че и като ползвател е могъл да го направи. Поради това липсата на доказателства за публикуване на обявлението по надлежния ред не е съществено нарушение на административно-производствените правила. Собственикът на имота е инициирал производство за изменение на действащия ПУП, но не и жалбоподателя. Следователно спрямо него не е било налице основание за спиране на отчуждителното производство по смисъла на чл.54, ал.1, т.5 АПК.

Процесната заповед съдържа основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, определен е размера на обезщетението и датата, на която паричното обезщетение ще бъде внесено по сметка на съответната банка. Липсват обаче данни за ползвателя на S ид. част от имота - собственост на „Бетон – М“ ЕООД. Същият не е посочен в заповедта, нито му е определено обезщетение. Съгласно Решение № 16 от 28.II.1985 г. по гр. д. № 131/84 г., ОСГК при отчуждаване на недвижим имот, обезщетение следва да получат както неговите собственици, така и притежателите на друго вещно право, включително и носителите на вещното право на ползване по чл. 56 ЗС. Непосочването на ползвателя и липсата на определено обезщетение за него е достатъчно основание за отмяна на заповедта в тази част като незаконосъобразна и връщане на преписката на административния орган за включване на жалбоподателя в кръга на правоимащите и определяне на дължимото му обезщетение за отчуждаване.

Съгласно чл. 21, ал. 1 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 след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. В случая е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: имота, върху половината от който жалбоподателят има вещно право на ползване, е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община – улична регулация.

Съгласно чл.22, ал.5 - 8 от ЗОБС 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. В случая видно от заключението на вещото лице, имотът се ползва като ливада. Вещото лице е открило една сделка, която да отговаря на изискванията на §1 т.2 и 8 от ДР на ЗОБС, за имот без параметри на застрояване в същата ценова зона. Оценката за имота в размер на 2147, 46 евро е по-голяма от данъчната оценка. Тъй като правото на ползване е абсолютно вещно право, което се погасява вследствие на отчуждаването, неговият носител има самостоятелно право да бъде компенсиран. Поради това посоченото от вещото лице съдът приема за обща стойност на равностойното обезщетение на имота. Половината от тази стойност в размер на 1073,73 евро следва да се разпреди между собственика ("голия собственик") и ползвателя съобразно стойността на техните съответни права, като за ползвателя се следват 381,59 евро съгласно заключението на вещото лице.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения в заповедта кръг на правоимащите лица, които да получат обезщетение, както и по отношение на размера на това обезщетение. Поради това процесната заповед следва да бъде отменена в тази част, а преписката – върната на административния орган, за ново произнасяне съобразно дадените указания по тълкуването и прилагането на закона. В останалата част жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото на страните не се дължат разноски с оглед частичното уважаване и частичното отхвърляне на жалбата.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на К. А. М. от [населено място] заповед № СОА26-РД40-13 от 17.03.2026г. на кмета на СО в частта относно определяне на правоимащите лица, които да получат обезщетение, и размера на това обезщетение.

ВРЪЩА преписката на кмета на СО за ново произнасяне в отменената част съобразно указанията, дадени в мотивите на решението.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: