# Р Е Ш Е Н И Е
**№ 41753**

гр. София, 27.10.2026 г.

**В ИМЕТО НА НАРОДА**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД**, **Второ отделение 76 състав,** в публично заседание на 21.10.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **7013** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба вх. № СОА28-ГР94- 3473/01.05,2028г. от Е. М. Д., С. Г. Д. и Р. Г. И., чрез адв. Х. Р., срещу заповед № СОА26-РД40-16/19.03.2026г. на кмета на Столична община, за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.615.119, с площ 321 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.27 (незастроен), с площ 544 кв.м., по КККР на район „П.", одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2018г. на ИД на АГКК.

По делото е изискана и приложена административната преписка . Жалбоподателите застъпват позицията, че оспорената заповед е незаконосъобразна в частта с определеното обезщетение. Навеждат аргумента, че АО не е спазил заложената процедура по определяне на „равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на предвидените в посочените разпоредби характеристики. В конкретика посочва, че избраните от страна на Столична община аналози не отговарят на законовите изисквания, тъй като не са адекватни както на предназначението на имота и на зоната, в която се намира отпреди регулационния план, с който е предвидено общественото мероприятие, така и не обхващат в пълнота сделките в тази зона/и за предвидения в закона период. Посочва, че определеното обезщетение за имота е ниско и несъответно на пазарната стойност на имота.

В съдебно заседание, жалбоподателите, чрез процесуалния си представител адв. И., поддържат жалбата си. В хода на устните състезания, молят съда да отмени заповед № СОА26-РД40-16/19.03.2026г. на кмета на Столична община, в частта относно определения размер на

обезщетение, както и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Претендира възстановяване на направените разноски.
С представена по делото писмена защита от 26.10.2026 г. жалбоподателите поддържат изложеното в хода на съдебното производство и потвърждава становището си, че оспорената заповед не е съобразена с чл.21 от ЗОС и не отговаря на критериите на Закона за общинската собственост за равностойно парично обезщетение.
Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, юрк. З., оспорва жалбата, като изразява становище за нейната неоснователност. Твърди, че експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.615.119, с площ 321 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.27 (незастроен), с площ 544 кв.м., по КККР на район „П.", одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2018г. на ИД на АГКК, е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. Допълва, че в процеса по отчуждаване е съобразено конкретното предназначение на имота, което е имал преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, а именно: имотът попада в устройствена категория „Тти“ - за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.
В съдебно заседание, ответникът, чрез процесуалния си представител юрк. З. , счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателите . Претендира юрисконсултско възнаграждение.Прави възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.
Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.
Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:
Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА. Жалбоподателите се легитимират като собственици на отчуждавания имот с Решение № 2523/01.02.2007г. на ОСЗ К. , влязло в сила на 01.03.2007г. , поземления имот , предмет на оспорената заповед е собственост на наследниците на Д. Ц. К..
От материалите по делото се установява, че производството по отчуждаване на ПИ, е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Инвеститор на обекта е Столична община. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо № СОА25-ГР94-7286/07.10.2025 г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот.
Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.615.119, с площ 321 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.27 (незастроен), с площ 544 кв.м., по КККР на район „П.", одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2018г. на ИД на АГКК е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.
В резултат оценителят Д. З. предлага равностойно парично обезщетение за ПИ с идентификатор

68134.615.119, с площ 321 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.27 (незастроен), с площ 544 кв.м., по КККР на район „П.", одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2018г. на ИД на АГКК да е 6 149,56 евро.

В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС обявление изх. № СОА26-ВК66-685/27.01.2026 г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен на 22.12.2025г., тоест не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта .

Въз основа на влезлия в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е издадена заповед № СОА26-РД40-16/19.03.2026г. на кмета на Столична община.

В хода на съдебното производство е приета съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице С. Б. К..

Видно от заключението на вещото лице, регулационните планове, които са обхващали процесния имот, са както следва: Регулационен план на транспортен възел пл.П., площад П. и артерия Б. шосе , одобрен със Заповед №527 от 31.12.1971 година. В кадастралната основа на този план имотът на жалбоподателите, част от който е процесният по делото ПИ 68134.615.119 не е бил нанесен, тъй като не е съществувал като самостоятелен имот.Площта на процесния имот попада в отреждане за улици. В имота не попада предвиждане за застрояване. Планът не е приложен.

Регулационен план на м. В. Л. зона В, одобрен със Заповед № 194 от 10.05.1982 г. В кадастралната основа на този план имотът на жалбоподателите, част от който е процесният по делото ПИ 68134.615.119 не е бил нанесен, тъй като не е съществувал като самостоятелен имот.Площта на ПИ 68134.615.119 попада в отреждане за улици между о.т.43 - о.т.112, о.т.79 - о.т.77 и о.т.381 до о.т.381 и в отреждане за озеленяване.В терена на имота не се предвижда застрояване. Планът не е приложен.

Регулационен план на м. В. Л. зона В, одобрен със Заповед №382 от 16.09.1982 г. Процесният по делото имот не е бил заснет и нанесен в кадастралната основа на плана. По този регулационен план терена на имот с пл.№ 27 попада в отреждане за улици и извън обхвата на плана. В терена на имота не се предвижда застрояване. Планът не е приложен.

Регулационен план на м. Комплекс Б. шосе, одобрен със Заповед РД-50-09-136 от 11.04.1983 г. В кадастралната основа на този план имотът ПИ 68134.615.27 (и .119) не е бил нанесен, като терена на процесния ПИ 68134.615.119 попада в отреждане за [улица] - о.т.112, от о.т.79- о.т.77 и о.т.36-о.т.381. В терена на имота не се предвижда застрояване. Планът не е приложен.

Регулационен план на м. Б. шосе - рамка, одобрен със Заповед РД-09-50-263 от 27.05.1997 година. Имот ПИ 68134.615.27 не е бил нанесен в кадастралната основа на плана. По този план теренът на ПИ ПИ 68134.615.119 попада в отреждане за улици между о.т.551-о.т.38А. В терена на имота не се предвижда застрояване. Планът не е приложен.

Действащ регулационен план за района - регулационен план на м, Л. - зона В (л.155 - л. 157 по делото)одобрен с Решение 121 по Протокол №24 от 30.03.2001 г. на СОС (л.174-л. 176) и нам.Триъгълника-Б. шосе, одобрен с Решение №122 по Протокол №24 от 30.03.2001 г. на СОС (л.158 - л. 160) и ПУП - ИПР зам. бул.Източнатангента, одобрен с Решение №45 от 03.12.2015 г. (л.161 -л.165) По този план северната част и източната част от имота на жалбоподателите (които представляват процесния по делото имот с проектен идентификатор 68134.615.119) попадат в отреждане за улична регулация, а останалата част от имота попада в отреждане за озеленяване. В терена на имота не се предвижда застрояване.

Вещото лице посочва изрично, че отреждането за улица е предвидено още с регулационен план на

м. пл.П., площад П. и артерия Б. шосе , одобрен със Заповед №527 от 31.12.1971 г. В този план процесният по делото имот не е бил нанесен като такъв, а неговият терен е бил незастроен и неурегулиран земеделски имот - нива. Имотът не е застроен и към момента. По действащ ОУП от 2009 година процесният имот 68134.615.119 попада в обхвата на урбанизирана територия, като преимуществено попада в зона Тти - зона за
транспортна инфраструктура и площ от около 25 кв.м. попадат в зома СМФ По предходни ОУП на С. имотът на жалбоподателите попада както следва:

- по ОУП 2007 г - процесният имот попада в зона Тти
- По ОУП 1982 г- в зона за инженерна инфрасртуктура и в зона за зелени площи за обществено ползване.
- По ОУП от 1961 г. - в зона за градини и лесопаркове.
- Преди 1961 г. Имотът попада извън урбанизирана територия и извън обособени строителни зони и е бил земеделска земя.

Имотът попада в пета ценова зона.

Според вещото лице, равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на поземлен имот с идентификатор 68134.615.119, с площ 321 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.615.27 (незастроен), с площ 544 кв.м., по КККР на район „П.", одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2018г. на ИД на АГКК да е в размер на размер на 32 100 лева или 16 412.47 евро.
При изготвянето на оценката вещото лице е използвало допълнителна таблица с 4645 вписани сделки. При анализа на тези сделки и извършените по тях допълнителни проверки се установи един акт, отговарящ на изискванията на ЗОС, а именно:
Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.06.2025 г., сключен между Е.-Б. ООД и Столична община (Приложение 1 към СТОЕ)
Предмет на сделката е поземлен имот с идентификатор 68134.1372.3 с площ от 73 кв.м. Сделката е на стойност 7 300 лева без ДДС, като ДДС не се дължи.
При извършената проверка на параметрите на имота, предмет на сделката се установи, че същият попада в 5-та зона по ЗМДТ, в зона СМФ1 по ОУП и в отреждане за улица по действащ ПУП. Имотът е незастроен.
Така описаният по-горе имот отговаря на изискванията на ЗОС за аналог, като стойността за кв.м. от имота е 100 лева или 51.13 евро.
При всички сделки поне една от страните е юридическо лице- т.е. търговец и са сключени в 12-месечния период от възлагането на оценката от административния орган. Имотите предмет на използваните от административния орган сделки отговарят на изискванията на ЗОС и могат да бъдат използвани за пазарни аналози при оценка на имоти , които са без показатели на застрояване по предходен ПУП.
Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:
Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията,

нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОбС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанието 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.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Доказана е отчуждителната нужда. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно обезщетение.

Съдът счита , че заповедта е в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал.1 ЗОС Отчуждаването на имотите по чл. 21, ал. 1, може да се извърши изцяло, или на етапи - преди започване на строителството от съответния етап. В този смисъл е неоснователно твърдението на жалбоподателите , че е нарушена разпоредбата на чл.21 от ЗОС.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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. Според чл. 22, ал. 6 ЗОбС 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 поземлените имоти се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОбС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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. В § 1, т. 3, б. "а" се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОбС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки , като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОбС. В нея е посочена, че е валидна до шест месеца от изготвянето ѝ т.е до 22.05.2026 г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита , че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона . Вещото лице е взело реални пазарни аналози и е обосновала изводите си. Съдът отчита и факта, че вещото лице е използвало същите пазарни аналози, като е добавило и още една сделка, отговаряща на условията на ЗОС за пазарен аналог. В отговорите на поставените въпроси, ВЛ А. подробно обяснява какви пазарни аналози е използвала и описва начина по който е достигнала до заключението си за пазарната цена на процесния имот.

Съдът кредитира изцяло заключението на тази експертиза, като обосновано и компетентно. По делото липсват данни, от които да се направи дори и хипотетичен извод, за заинтересованост на вещото лице от изхода на настоящото производство. Вещото лице е предупредено от съда за наказателната отговорност, която носи по смисъла на чл.291 от НК. Разликата между двете оценки се дължи на разликата на взетите пазарни аналози от двете вещи лица. Съдът приема , че оценката на ВЛ К. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 от ЗОС.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъденото обезщетение за имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

Предвид изхода от делото, искането на жалбоподателя за присъждане на разноски по делото е основателно по см. на чл. 143 ал. 1 от АПК, съобразявайки чл. 4 и чл. 5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България. От приложения договор за правна помощ се установява, че жалбоподателят е заплатил сумата от 1 800 евро , представляваща адвокатски хонорар. Заплатената сума за адвокатски хонорар се претендира. Ответникът чрез ю.к. З. прави възражение за прекомерност. Поради това, на основание чл. 78, ал. 5 от ГПК, съдът следва да съобрази правната и фактическата сложност на делото. Заплатеното възнаграждение за пред АССГ в размер на 1800 евро е над установения минимум в чл. 8, ал. 2, т.1 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения /ДВ, бр. 88 от 2022 г./, поради което съдът намира, че заплатеното адвокатско възнаграждение следва да се намали като прекомерно до 1000 евро . Основателно е възражението за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение , тъй като производството се характеризира със средна степен на фактическа и правна сложност , което да обуслови присъждане на адв.възнаграждение в посочения размер. По делото е приета експертиза и същото е приключило в разумен процесуален срок

Основателно е и отправеното искане за присъждане на разноски в размер на платената за образуване на настоящото производство държавна такса в размер на 15,33 евро.Следва на жалбоподателите , да се присъдят разноски в общ размер на 1 715,33 евро, представляващи 15,33 евро - държавна такса, 1000 евро - определен от съда след намаляване адв. хонорар, 700 евро - депозит за съдебно - оценителна експертиза.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение , 76-ти състав

**РЕШИ**:

**ИЗМЕНЯ** по жалба вх. № СОА28-ГР94- 3473/01.05,2028г. от Е. М. Д., С. Г. Д. и Р. Г. И., чрез адв. Х. Р.**, Заповед № СОА26-РД40-16/19.03.2026г.** на кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното парично обезщетение **от 6 149,56 евро** /ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРОЦЕНТА/, **на 16 412.47 евро** /ШЕСТНАЙСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДВАНАЙСЕТ ЕВРО И ЧЕТИРИСЕТ И СЕДЕМ ЕВРОЦЕНТА/.

**ОСЪЖДА** Столична Община да заплати на Е. М. Д., С. Г. Д. и Р. Г. И., общо сумата 1 715,33 евро - разноски по делото .

Решението не подлежи на обжалване и протестиране, в съответствие с разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Закона за общинската собственост.

Препис от решението да се връчи на страните.