

РЕШЕНИЕ

№ 16669

гр. София, 30.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XXI КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в публично заседание на 25.03.2026 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Силвия Димитрова

ЧЛЕНОВЕ: Евгения Баева

Адриан Янев

при участието на секретаря Албена Илиева и при участието на прокурора Цветослав Вергов, като разгледа дело номер **5243** по описа за **2025** година докладвано от съдия Евгения Баева, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 от Административно процесуалния кодекс (АПК), вр. [чл. 14, ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи \(ЗСПЗЗ\)](#).

Образувано е по касационната жалба на П. В. В. от [населено място], срещу Решение № 1242/24.01.2025 година, постановено по адм.д. № 21717/2024 година по описа на Районен съд - София.

Жалбоподателят твърди, че решението е постановено при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че определеното обезщетение за признатото, но невъзстановено право на собственост върху земеделската земя е явно несправедливо. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваното решение и да постанови друго, с което да определи справедливо обезщетение. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. В писмено становище от 09.04.2026 година излага подробните си съображения.

Ответникът – Общинска служба по земеделие “Източна”, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че решението е постановено при спазване на процесуалните правила и правилно приложение на материалния закон. Моли съда да постанови решение, с което да остави в сила обжалваното решение. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В условията на евентуалност, при уважаване на жалбата, прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение.

Заинтересованите страни – Н. В. В., З. Р. Д., И. Д. Д., Б. Д. Д., П. Д. Г., Н. Н. А., и В. С. В. не се

явяват, не изпращат представител и не изразяват становище по същество.

Заинтересованата страна – Г. С. К., чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваното решение и да постанови друго, с което да определи справедливо обезщетение. Претендира присъждане на разноски.

Представителят на Софийска градска прокуратура дава заключение за неоснователност на касационната жалба. Моли съда да постанови решение, с което да остави в сила обжалваното решение.

Касационната жалба е подадена в срока по чл. 14, ал. 3 от ЗСПЗЗ.

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

Производството пред Районен съд – София е образувано по жалбата на П. В. В. от [населено място] срещу Решение № 3836/09.02.2024 година на Общинска служба по земеделие „Източна“, с което е определено обезщетение за признато, но невъзстановено право на собственост върху 6.579 дка, IV категория.

С Решение № 1242/24.01.2025 година, постановено по адм.д. № 21717/2024 година по описа на Районен съд – София жалбата е отхвърлена. За да постанови този резултат съдът е приел, че обжалваното решение е постановено от компетентен орган, при спазване на процесуалните правила и правилно приложение на материалния закон. Съдът е приел, че за определяне на размера на обезщетението е приложима Наредбата за реда за определяне на цени на земеделска земя. Приел е, че дължимото обезщетение е в размер на 5 940,84 лева, съобразно заключението на Съдебно-оценителната експертиза, но доколкото административният орган е определил такова в размер на 6 112 лева, жалбата е неоснователна.

Настоящият състав намира, че първоинстанционният съд неправилно е конституирал като заинтересовани страни лица за които административният акт е неблагоприятен. Качеството на заинтересовани страни имат лица, за които обжалваният акт е благоприятен.

В конкретния случай конституираните като заинтересовани страни са наследници на С. С. К. по отношение на когото е признато правото на собственост върху 6.579 дка, IV категория земеделска земя. За тях актът е неблагоприятен и същите имат право на жалба. Същите не са задължителни другари в производството. Подадената жалба от един от наследниците представлява действие по обикновено управление и ползва всички наследници.

Между страните няма спор по фактите.

С Решение № 3836/09.02.2024 година Общинска служба земеделие „Източна“ е определила размера на обезщетението за признатото, но невъзстановено право на собственост върху 6.579 дка земеделска земя, IV категория на наследниците на С. С. К., бивш жител на [населено място]. За да постанови този резултат органът е приел, че Решение № 3836/18.01.2018 година на Общинска служба по земеделие „Източна“, с което е отказано възстановяване на правото на собственост в съществуващи (възстановими) реални граници на Нива от 6.579 дка, IV категория, находяща се в землището на [жк], имот № 42 по плана на старите имоти в местности „Кладенеца“, „Кантона“, „Кръстопътя“, „Мливарски път“ е влязло в сила. Земеделската земя не е възстановена в реални граници, тъй като попада в поземлен имот с идентификатор 68134.8591.1, публична държавна собственост (Акт за държавна собственост № 08404/18.03.2014 година). Имотът е предоставен на „Л. университет“ – С.. За имота следва да се присъди обезщетение по чл. 10б, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

Видно от заключението на Съдебно-оценителната експертиза, приета в хода на съдебното следствие от първоинстанционния съд, стойността на имота възлиза на 5 940,84 лева, определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделска земя.

Предвидената административна процедура цели обезщетяване на лицата или техните наследници,

чиито имоти са включени в ТКЗС и не могат да бъдат възстановени в реални граници. По съществото си имуществото е отнето от държавата и собственикът е лишен от възможността да го владее и да се разпорежда с него.

Базата за определяне на обезщетението собствениците на земеделски земи, които подлежат на възстановяване по този закон, когато собствеността не може да се възстанови по другите начини се определя с Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи, Приета с Постановление на Министерски съвет № 118/26.05.1998 година, обн. С ДВ бр. 64/05.06.1998 година, в сила от датата на обнародване, арг. чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ и чл. 5а от Наредбата.

Нормата на чл. 5, ал. 4 от Конституцията на Република България въвежда императивно правило, че Международните договори, ратифицирани по конституционен ред, обнародвани и влезли в сила за Република България, са част от вътрешното право на страната. Те имат предимство пред тези норми на вътрешното законодателство, които им противоречат.

Безспорно е, че Европейската конвенция за защита правата на човека и основните свободи (ЕКЗПЧОС) (ратифицирана със закон, приет от Народното събрание на 31.07.1992 година; ДВ, бр. 66/14.08.1992 година; обн., ДВ, бр. 80/02.10.1992 година, в сила от 07.09.1992 година) е международен договор, нормите на който са задължителни и имат приоритет пред вътрешното законодателство. Съгласно чл. 1 от Протокол № 1 „Защита на собствеността“, представляващ част от ЕКЗПЧОС, арг. чл. 5 от Протокол № 1 всяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своите притежания. Никой не може да бъде лишен от своите притежания освен в интерес на обществото и съгласно условията, предвидени в закона и в общите принципи на международното право. Константна е практиката на Европейския съд по правата на човека (ЕСПЧ), че при отчуждаването на имоти за обществени (държавни) нужди балансът между обществен интерес и изискванията за защита на индивидуалните основни права ще се счита постигнат тогава, когато обезщетението, изплатено на лицето, чието имущество е отнето, е разумно свързано с неговата пазарна стойност.

Настоящият състав намира, че следва да се води от принципните разрешения, дадени от ЕСПЧ, каквото е Решението по делото К. и други срещу България (Жалби с вх. № № 66581/12 година и 25054/15 година), независимо, че се отнася до отчуждаване, различно по характер от настоящия казус, относно факта, че следва да бъде присъждано такъв размер на обезщетение, който да е в съответствие със стойността на отчужденото имущество, в противен случай би се допуснало нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 от ЕКЗПЧОС, поради това, че не е била определена еквивалентна оценка на отчуждените имоти – земеделски земи и то с оглед целите на закона, а именно собственика на земята да получи равностойно обезщетение. В мотивите на решението на ЕСПЧ е посочено, че 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. Следва да бъде присъждано такъв размер на обезщетение, който да е в съответствие със стойността на имущество от което собственикът му е лишен.

С оглед на горното съдът намира, че определянето на обезщетението следва да се извърши по методика, гарантираща присъждането на справедливо обезщетение.

Безспорно е, че Наредбата не осигурява спазването на целите на закона поради факта, че същата е приета през 1998 година, а последната актуализация на същата е с [ПМС № 151/06.08.2025 г.](#) (обн., ДВ, бр. 65/08.08.2024 г., в сила от 08.08.2025 г.). В този период, независимо от направените изменения, началните цени на различните категории земеделска земя, предвидени в таблицата към чл. 3, ал. 1, макар и увеличени поради настъпилите значителни изменения в икономическите

условия в страната, респективно в пазарните цени на имотите, отново не отговарят на реалните пазарни цени. На практика по този начин наредбата противоречи на [чл. 1 от Протокол № 1 на ЕКЗПЧОС](#) и съдът, на основание чл. 5, ал. 2 от АПК е длъжен да приложи нормите на [ЕКЗПЧОС](#) като присъди равностойно парично обезщетение, което не може да бъде определено по вече посочените начини.

Съдът счита, че целта на законодателя е собственикът на имота да получи парично обезщетение в такъв размер, който да е равностоеен като размер на паричната сума, която би получил при свободно предлагане на пазара на този имот (в този смисъл [Решение № 6/04.07.2006 г.](#) на Конституционния съд по конст. д. № 5/2006 г.).

Съдът намира, че обезщетението следва да е пазарната цена на имота към датата на постановяване на обжалваното решение.

Пазарната цена на имота следва да се определи съобразно конкретното предназначение на имота към датата на постановяване на решението за обезщетяване и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до имота, предмет на оценка. В случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението следва да се определи в размер, равен на данъчната му оценка.

С оглед на горното съдът намира, че решението като постановено при допуснато процесуално нарушение следва да се отмени. Делото следва да се върне за ново разглеждане от друг състав на първоинстанционния съд, който следва да прекрати производството по отношение на конституираните заинтересовани страни и да назначи съдебно-оценителна експертиза, вещото лице по която, след като се запознае с материалите по делото, извърши справка в район „В.“ и извърши оглед на място да определи размера на равностойното парично обезщетение към 09.02.2024 година, въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики.

Разноски не се присъждат, тъй като спорът не е решен по същество. Такива ще бъдат присъдени от първоинстанционния съд при новото разглеждане на делото, арг. чл. 226, ал. 3 от АПК.

Предвид горното и на основание чл. 221, ал. 2 от АПК съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Решение № 1242/24.01.2025 година, постановено по адм.д. № 21717/2024 година по описа на Районен съд – София И ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ :

ЧЛЕНОВЕ
2.

:

1.