

РЕШЕНИЕ

№ 37937

гр. София, 01.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 29.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **2017** 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 на Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. срещу Заповед № СОА19-РД40-178/07.10.2019 г. на кмета на Столична община.

В жалбата са изложени съображения за неправилно определяне на паричното обезщетение. Направено е искане за изменение на обжалваната заповед, за което да се увеличи паричното обезщетение.

Ответната страна – Кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По повод оспорването, първоначално е образувано адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ, по което се намира административната преписка, послужила за издаване на оспорения акт и са извършени процесуални действия по изслушване на заключения на експертизи.

Постановено е решение № 1568/11.02.2026 г. по адм. д. № 7971/2025 г. на ВАС, с което на основание чл. 244, ал. 1 АПК е отменено решението, постановено по адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ, като делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на съда.

По делото не се спори, че Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.986 по КKKP на [населено място], с площ 390 кв. м., ведно с намиращата в имота сгради с идентификатор 68134.1006.986.1 по КKKP, с площ 22 кв.м., и идентификатор 68134.1006.986.2 по КKKP, с площ 66 кв. м.

Със Заповед № РД-50-1077/20.11.1995 г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет (СОС), е одобрен ПУП – ЧЗРКП, предвиждащ улица, във връзка с изграждането на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура“ на местността „М. ливади-изток“, I-етап (в карето между бул. „България, [улица], [улица](r), [улица], район „Т.“), [населено място].

Видно от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност и удостоверение изх. № 07-00-1009/15.11.2018 г. на ГИС се установява, че имотът на жалбоподателя изцяло попада в териториалния обхват на плана за ПУП – ЧЗРКП, предвиждащ изграждането на улица.

С писмо изх. № СИС18-ПП00-7(87)/28.02.2019 г. кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземления имот, отреден за реализация на горепосочения обект, е възложено на „М консулт комерс“ ООД определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС.

Видно от изготвената Експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с 68134.1006.986 по КККР е предложено парично обезщетение в размер на 18 731,70 лева. В доклада на оценителя е посочено, че имотът попада в III - та ценова зона, съгласно ОПУ, но не били открити сделки с имоти с подобна характеристика, поради което обезщетението следвало да се изплати в размер, равен на данъчната оценка на имота. Прието е още, че в има постройки, които обаче нямат градоустойствен статут, поради което са незаконни.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление № СИС18-ПП00-7(141)/09.08.2019 г. на кмета на СО до собствениците на недвижимия имот, попадащ в обхвата на прцесния ПУП – ЧЗРКП, за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на инженерна инфраструктура“ на местността „М. ливади-изток“, I-етап (в карето между бул. „България, [улица], [улица](r), [улица], район „Т.“), [населено място]. Същото е публикувано в два централни (в. „24 часа“ и в. „Днес“) и един местен ежедневник (в. „Софийски вестник“). Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Т.“, Столична община, за което са съставени протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаване на оспорената Заповед № СОА19-РД40-178/07.10.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1006.986 по КККР (застроен), с площ 390 кв. м., заедно с находящите се в имота сгради с идентификатор 68134.1006.986.1 по КККР, с площ 22 кв.м., и идентификатор 68134.1006.986.2 по КККР, с площ 66 кв. м.

Със заповедта е определено обезщетение в размер на 18 731,70 лева за поземлен имот с идентификатор 68134.1006.986 по КККР, с площ 390 кв. м. Отразено е, че не се дължи обезщетение за сградите, намиращи се в обекта, тъй като същите представляват незаконни строежи, за което се е позовал на чл. 22, ал. 14 ЗОС.

По адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ, на което настоящото производство се явява продължение, е прието заключение на съдебно – техническа експертиза, според което сградата в съществувала към 1956 г., тъй като е заснета в първия кадастрален план, изработен преди 1956 г. Съдът кредитира заключението, тъй като е непротиворечиво, категорично и намиращо опора в извадката на самия кадастрален план от 1956 г., в който е заснета както едната сграда „МЖ“

(процесната сграда с идентификатор 68134.1006.986.2), така и другата сграда „ПС“ (процесната сграда с идентификатор 68134.1006.986.1), разположена непосредствено до първата.

Разпитана е свидетелката Н. Н., която дава информация, че сградата в имота е съществувала към 1950 г., когато е видяла за първи път. Съдът кредитора нейните показания, тъй като същата непосредствено е възприела сградата, когато се установила в [населено място], а и показанията ѝ кореспондират със заключението на съдебно – техническа експертиза.

По адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ е прието заключение на съдебно – оценителна експертиза, според което в имота са налични следните сгради и подобрения: Масивна жилищна сграда /МЖ/ с идентификатор 68134.1006.986.2 по КККР и застроена площ от 66 кв.м.; Пристройка към МЖ за баня и WC със застроена площ от 3,10 кв.м.; Сграда /ПС/ с идентификатор 68134.1006.986.1 по КККР и застроена площ от 22 кв.м.; Ограда, ограждаща целия имот с дължина от 98 м. – към улицата с основа от 0,60 м., с метални колове и платна, а към съседни имоти мрежа на метални или стоманобетонни колове; Външна чешма; Дървесни насаждения, които според вещото лице не се оценяват, тъй като не са в плододайна годност.

Вещото лице е посочило сключена една сделка през периода от 28.02.2018 г. до 28.02.2019 г. (НА № 198/26.07.2018 г.), според който стойността на 1 кв.м. е 489,19 лева. Ползвайки този пазарен аналог, вещото лице дава заключение за обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1006.986 по КККР (390 кв.м.) в размер на 189 614,27 лева. Отделно за строежите дава следното обезщетение: 7 040 лева за сграда с идентификатор 68134.1006.986.1 по КККР; 63 492 лева за сграда с идентификатор 68134.1006.986.2 по КККР; 2 294 лева – за баня с тоалетна и 1426 лева за подобрения, свързани с изграждане на ограда и чешма.

Последвало е постановяване на решение по адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ, с което е определено обезщетение в общ размер на 92 968,90 лева за извършеното отчуждаване на имота и строежите в него (18 731 лева – за земята и 74 237,20 лева – за строежите). С Решение на ЕСПЧ от 25 февруари 2025 г., постановено по дело С. и други срещу България, в сила от същата дата, е установено нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 към Конвенцията, изразяващо се в това, че обезщетението, определено и присъдено в процеса, проведен пред Административен съд – София град, не е било „разумно свързано“ със стойността на имота, поради което изискванията на член 1 от Протокол № 1 не са били изпълнени, поради което и лишаването им от собственост е непропорционална мярка. Последвало е постановяване на решение № 1568/11.02.2026 г. по адм. д. № 7971/2025 г. на ВАС, с което на основание чл. 244, ал. 1 АПК е отменено решението, постановено по адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ, като делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на АССГ.

По настоящото дело са приети основно и допълнително заключение по съдебно – оценителна експертиза.

Вещото лице по основното заключение на съдебно – оценителна експертиза определя обезщетението за отчуждаването по следния начин: 357 214,32 лева за ПИ с идентификатор 68134.1006.986 по КККР (915,93 лева за 1 кв.м.) и 74 410,07 лева за строежите в имота (сграда с идентификатор 68134.1006.986.1 по КККР, сграда с идентификатор 68134.1006.986.2 по КККР, баня с тоалетна, ограда и чешма), т. е, обезщетение в общ размер на 431 624,39 лева.

Експертът дава информация, че имотът попада в III – та ценова зона, като към ПУП от 1931 г. няма застроителен план, но от стар кадастрален план преди 1979 г. в тази част имотите са били застроени предимно с нискоетажни жилищни сгради. Установена е една сключена сделка за периода от 28.02.2018 г. до 28.02.2019 г. (НА от 02.05.2018 г. за учредяване на договорна ипотека), която има еднакъв характер на застрояване с оценявания – за нискоетажно жилищно застрояване, намиращ се в устройствена зона Жм. Оценяването на сградите е по чл. 4 от Приложение № 2 на

ЗМДТ. Посочва за издадено разрешение за строеж за банята с тоалетна. Допълнително посочва, че двете сгради са изградени преди одобряването на ПУП от 1979 г., т. е. по времето на действие на ПУП от 1931 г., който е допускал изграждането на семейни къщи за тази зона. Същите са отговаряли на изискванията на Правилника за планово изграждане на населени места (ППИНМ), обн. ДВ, бр. 45/1959 г., и Строителните правила и норми за изграждане на населени места (СПНИНМ), обн. ДВ, бр. 75/1959 г.

С основното заключение се дава вариант, според който обезщетението за сградите, намиращи се имота, е в размер на 118 811 лева, изчислено по приходния метод на оценяване. Същият отчитал функционалното обединение на банята с едната сграда (с обща РЗП 110,90 кв.м.).

Вещото лице по допълнителното заключение на съдебно – оценителна експертиза, с което се дава информация, че за съседен имот на процесния, който също е бил обект на принудително отчуждение, съдът е определил, че дължимото обезщетение за 1 кв. м. е 915,93 лева, което съвпада с основното му заключение. Дава вариант, според който обезщетението за имота е в размер на 145 018,93 лева (74 147 евро), ако се ползват пазарни аналози, които не отговарят на изискванията на ЗОС.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Разгледани по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, а именно кметът на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

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 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземления имот, отреден за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имота, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оцените, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, съдът намира, че при издаването на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от поземления имот.

Съгласно чл. 21, ал. 1 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.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС 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 от ЗОС 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 ЗОС 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.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „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.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „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. Вещото лице представя сделки за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а именно четвърта ценова зона по ЗМДТ.

В случая следва да намери приложение нормата на чл. 22, ал. 7 ЗОС, според която конкретното предназначение на имота следва да се извърши съобразно подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост (улица). В първият ПУП от 1931 г. за имота липсва застроителен план, но от кадастралните планове се установявало наличието на застрояването с нискоетажни жилищни сгради. По тези съображения имотът следва да бъде оценяван като имот за жилищно застрояване в зона Жм.

От основното заключение на съдебно – оценителната експертиза, прието по настоящото дело, се установява наличието на един пазарен аналог – Нотариален акт от 02.05.2018 г. за учредяване на договорна ипотека, където е посочена цена 915,93 лева за 1 кв.м. Сделката има еднакъв характер на застрояване с процесния отчуждаван имот - за нискоетажно жилищно застрояване, намиращ се в устройствена зона Жм. Сделката е сключена през релевантния период 28.02.2018 г. - 28.02.2019 г., като една от страните по нея е търговец, т. е. отговаря на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Не се споделят възраженията на ответника, че тази сделка следва да се изключи, тъй като е налична клауза, според която за обезпечение служи не само поземления имот, а и всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения. Това е така, тъй като нормата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС не предвижда условия за изключване на сделка, която включва подобни клаузи за обезпечаване на бъдещи подобрения и приращения.

По тези съображения, съобразявайки обсъждания пазарен аналог, съдът достига до извод, че дължимото обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1006.986 по КККР (с площ 390 кв.м.) е размер на 357 212,70 лева или 182 639,95 евро (в експертизата е допусната техническа грешка, като е посочено 357 214,32 лева, което не съответства на площта на имота, умножена по цената за 1 кв.м).

Органът неправилно е приложил чл. 22, ал. 14 ЗОС, тъй като са погрешни изводите за наличието на незаконни строежи в имота. Констатира се, че сгради с идентификатори 68134.1006.986.1 по КККР и 68134.1006.986.2 по КККР са изградени преди 1956 г., което означава, че това е по времето на действие на ПУП от 1931 г., който е допускал изграждането на семейни къщи за тази зона. Същите са отговаряли на изискванията на Правилника за планово изграждане на населени места (ППИНМ), обн. ДВ, бр. 45/1959 г., и Строителните правила и норми за изграждане на населени места (СПНИНМ), обн. ДВ, бр. 75/1959 г., което означава, че се касае за търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ. Още повече, че за банята с тоалетна е издадено разрешение за строеж. В този смисъл същите подлежат на обезщетяване при проведено принудително отчуждаване. В основното заключение на съдебно – оценителната експертиза са дадени два варианта за обезщетяване на постройките, намиращи се в имота: 74 410,07 лева по данъчна оценка – чл. 4 от Приложение №2 към ЗМДТ и 118 811 лева, изчислено по приходния метод на оценяване. Съдът намира, че следва да се определи обезщетение по втория вариант, а именно 118 811 лева (60 747,10 евро), тъй като отчита функционалното обединение на банята с едната сграда, което позволява по – точно определяне на действителната стойност на постройката.

Горното означава, че общият размер на обезщетението на имота и намиращите се в него строежи е в размер на 476 023,70 лева или 243 387,05 евро. Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на

Столична община, като се увеличи обезщетеното на 243 387,05 евро.

Не следва да се разглежда устното искане на процесуалния представител на жалбоподателите, направено в съдебно заседание от 17.03.2026 г., за заплащане на лихви върху определеното от съда обезщетение за отчуждаване на имота. Това е така, тъй като по своята същност се касае за твърдение за вреди (под формата на лихви), дължащи се от незаконосъобразен административен акт, т. е. редът за обезщетяване е по ЗОДОВ. Такава претенция не може да се разгледа в настоящото производство, тъй като настоящото производство се разглежда по различен процесуален ред в кратки срокове (в една инстанция и без участието на контролираща страна).

По разноските:

С оглед изхода на делото, жалбоподателите имат право на разноски.

В производството по адм. д. № 12502 по описа за 2019 г. на АССГ са направени разноски в размер на 598 лева за експертизи, 30 лева за държавни такси и 1800 лева за адвокатски хонорар, т. е. общо 2428 лева или 1241,42 евро.

В настоящото производство са направени разноски в размер на 1088 евро за експертизи и 7200 евро за адвокатски хонорар.

В срок е направено възражение за прекомерност на адвокатски хонорар, което съдът намира за основателно. Делото не е сложно от фактическа и правна страна, доколкото преписката не се състои от множество документи, а за обосноваване основателността на жалбата в съдебно заседание е прието основно и допълнително заключението по експертизата. В чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа е посочено, че минималният размер на адвокатския хонорар е 511,29 евро за дела без материален интерес. С оглед проведените шест съдебни заседания, което ангажира допълнително работа за адвоката, то хонорарът следва да се определи на 1300 евро. По тези съображения общият размер на разноските по настоящото дело е 2 388 евро.

Общият размер на разноските по двете производства пред АССГ възлиза на 3629,42 евро.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА19-РД40-178/07.10.2019 г. на кмета на Столична община в ЧАСТТА за размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.1006.986 по КKKP на [населено място] община (с площ 390 кв. м.), заедно с находящите се в имота сгради с идентификатор 68134.1006.986.1 по КKKP (с площ 22 кв.м.) и идентификатор 68134.1006.986.2 по КKKP (6 кв.м.), включително подобренията в имота (баня с тоалетна, ограда и чешма), като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 18 731,70 лева на 243 387,05 евро, разпределено между жалбоподателите съобразно квотите им собственост.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. сумата в общ размер на 3629,42 евро, представляващи направени разноски по делото.

Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: