

РЕШЕНИЕ

№ 27800

гр. София, 10.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 19.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **3065** 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, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на “БЪЛГЕРИТЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, представлявано от В. Д. К., срещу заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени съображения за материална незаконосъобразност на акта. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени за недвижими имоти с подобни характеристики, които се намират в близост до ПИ № 68134.904.3608 и със сходни показатели на устройство и застрояване. Направената в административното производство оценка била силно занижена и имотът не е бил оценен, съгласно законовите изисквания на § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС. Ответникът не е съобразил начина на трайно ползване на имота по предходното му отреждане по ПУП, съгласно изискванията на чл.22, ал.6, ал.7, ал.8 ЗОС.

В проведеното заседание на 19.06.2026г. жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. К. М., моли жалбата да бъде уважена, като се измени оспорената заповед и се увеличи размера на обезщетението на 354 066, 02 евро, съобразно заключението на експертизата. Претендира и присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък по чл. 80 ГПК.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. К. Л., пледира жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Заявено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и е направено възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, заплатен от насрещната страна.

В писмено становище се излага, че производството по отчуждаване на ПИ с идентификатор № 68134.904.3608, с площ от 717 кв. м. 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 реализиране на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с писмо № СОА25-ГР94-7657/17.10.2025 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 на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.904.3608, с площ от 717 кв.м. е била изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. При определяне размера на равностойното парично обезщетение е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП. Спазени са били разпоредбите на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.2 от ДР на ЗОС. В резултат на това оценителят е предложил равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.904.3608 с площ от 717 кв.м. да бъде 57 178, 02 евро. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС, обявление е било публикувано в два централни и един местен ежедневник. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изчисления от лицензиран оценител, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС законосъобразно е била издадена заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026 г. на кмета на Столична община.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 68134.904.3608 (незастроен), с площ 717 кв.м., съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, се намира на територията на Столична община, район „Л.“, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- незастроен имот за жилищни нужди. Процесният недвижим имот е собственост на жалбоподателя “БЪЛГЕРИЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, представлявано от В. Д. К., като за удостоверяване на вещното право е приложен нотариален акт № 37, том I, рег. № 848, дело № 32/27.02.2020г. на нотариус А. Л., който акт е вписан в Службата по вписвания вх. рег. № 10894, акт № 23, том XXIV, дело № 7694/27.02.2020г.

Представена е експертна оценка на недвижим имот от 14.11.2025 г., изготвена от М. А. Р., при използване на метод на сравнителните /аналогови/ стойности, видно от която се установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор № 68134.904.3608 (незастроен), с площ 717 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 111 830, 49 лева, /в равностойност на 57 178, 02 евро/, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано във вестниците „Труд“, „Днес“ и „24 часа“ на 17.12.2025г. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата-18.12.2025г. и на това в район „Л.“ на дата 19.12.2025г.

Със заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г. на кмета на Столична община, се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.904.3608, с площ от 717 кв.м. по КККР на район „Л.“, съгласно действащия подробен устройствен план във връзка с реализацията на обект: „УПИ I - За детска градина“, кв. 121, м. „К. вада“ и м. „Ю. парк 4-та част“, район „Л.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк 4-та част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС; Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. на

СОС; Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.

Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 111 830, 49 лева, в равностойност на 57 178, 02 евро.

По делото е приета съдебно-техническа експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. От данните на същата се установяват следните относими факти и обстоятелства:

Действащият ПУП- план за регулация и застрояване е бил одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53/17.05.2018 г. ПИ с идентификатор 68134.904.3608 с площ от 717 кв.м. попада в УПИ I- за детска градина, кв. 121 от действащия план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк 4-та част“. За имота няма предходен ПУП, същият е бил извън регулация, т.е. предходното му предназначение е без допустимо застрояване.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, имот с идентификатор № 68134.904.3608, попада в устройствена зона: „Жм“ - жилищна зона с малкоетажно застрояване със следните показатели: максимална плътност на застрояване- 40% ; максимален Кинт- 1,3; минимална озеленена площ 40%; кота корниз - 10м.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 17.10.2024г. до 17.10.2025г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са изследвани всички актове, представени от Службата по вписванията – [населено място], които се отнасят до сделки с имоти, находящи се на територията на район „Л.“ -[жк], местност „К. вада“ и район „Т.“- местност „М. ливади“.

Освен използваните в административното производство 2 имота, преценени като пазарни аналози, вещото лице е включило още 5 акта, а именно:

1. Договор за замяна № СОА24-ДГ53-3309/27.12.2024г., вписан в СВ с акт № 59, том 253, дело № 83152/30.12.2024г., предмет на който по т.2 са ПИ с идентификатор № 68134.1602.3558, № 68134.1602.3559 и № 68134.1602.6111 с обща площ от 1636 кв.м., които по действащия ПУП съставляват УПИ VII- „за озеленяване“, кв. 46в, м. „М. 1-М.“ и попадат в III-та ценова зона, без показатели на застрояване.

2. Нотариален акт за покупко-продажба № 120, том I, рег. № 2173, дело № 106/2025г. на нотариус Д. К., вписан в СВ с акт № 79, том 140, дело № 45971/10.07.2025г. Предмет на сделката е ПИ № 68134.905.192 с площ от 130 кв.м., попадащ в част от УПИ - за парк, водни площи, спорт и плувен комплекс с плътност на застрояване 1% по ПУП, а съгласно действащия ОУП е в устройствена зона „Оз1“ с плътност на застрояване 30%. Имотът попада в III-та ценова зона и разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

3. Договор за покупко-продажба № СОА25-ДГ61-5/28.04.2025г., вписан в СВ, вх. рег. № 33985, акт № 53, том 81, дело № 26724/29.04.2025г. Предмет на тази сделка е ПИ № 68134.1933.2427 с площ от 552 кв.м., попадащ изцяло в улица, т.е. без показатели на застрояване, в III-та ценова зона. По ОУП устройствената зона е „Жм“ с максимална плътност на застрояване от 40%.

4. Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан в СВ, вх. рег. № 95521, акт 150, том 223, дело № 73931/29.11.2024г. Предмет на тази сделка е ПИ № 68134.1007.145 с площ от 624 кв.м., попадащ в УПИ I-за парк, спорт и атракционни обекти, кв. 1, м. „К. вада- Ю. парк IV-та част“, в устройствена зона „ЗП“ (Зона на градски паркове и градини), в която е допустимо застрояване с плътност 1%.

5.Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан в СВ, вх. рег. № 83422, акт № 43, том 194, дело 64300/24.10.2024г. Предмет на тази сделка е ПИ № 68134.1007.146 с площ от 500 кв.м., попадащ в УПИ I-за парк, спорт и атракционни обекти, кв. 1, м. „К. вада- Ю. парк IV-та част“, в устройствена зона „ЗП“ (Зона на градски паркове и градини), в която е допустимо застрояване с плътност 1%.

Въз основа на данните за общо 9 недвижими имота и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да бъде в размер на сумата 354 066, 02 евро или 493, 82 евро/кв.м.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок, считано от 24.02.2026г. и от активно легитимирано лице.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания акт на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите изводи, както следва:

На първо място, заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г. е издадена от компетентен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/ и в пределите на неговата власт, поради което не е налице основание за обявяване на нищожността ѝ по чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС, административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато органът е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, изпълнена е процедурата по глава трета от ЗОС, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да налагат отмяна /чл. 168, ал. 1, във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението, което трябва да включва и размера на обезщетението, изчислено от независим оценител.

Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал необходимите доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите

фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните му разпоредби.

На четвърто място, спорът се свежда до съответствието на акта с материалния закон и неговата цел- основание за отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

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, след предварително и равностойно обезщетение“. На отчуждаване подлежат тези имоти, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаването се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект- публична общинска собственост. Налице е главната материалноправна предпоставка, а именно: ПИ с идентификатор № 68134.904.3608 /незастроен/, с площ 717 кв.м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост – „УПИ I- за детска градина“, кв.121, местност „К. вада“ и местност „Ю. парк- IV-та част“.

Между страните не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че същото е резултат от влизането в сила на ПУП, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г.; Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г.; Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до имота на жалбоподателя не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде реализирана по друг начин.

Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите ѝ основания, в частта относно размера на обезщетението.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците им да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, която включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост са поставени като условия следните кумулативни изисквания: отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако същият бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на

частна собственост, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания“. При съобразяване със същите и относимият период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката, а именно: 17.10.2024 г. – 17.10.2025 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 14.11.2025 г., съответно датата на издаване на заповедта – 29.01.2026 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 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“. Изключение се допуска по чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „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“.

При тълкуване на цитираните норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1

и т. 2 ДР на ЗОС, като пазарни аналози могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания; да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец; да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението; имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

В настоящата процедура на изследване подлежат сделки с имоти от III-та ценова зона, но не и сделки с имоти, които се намират в един и същ район в големите градове с районно деление /§ 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Касае се за отделни отчуждителни процедури, за постигането на различни цели, като приложим е различен материален закон и поради това понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки индивидуален случай.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 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. 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“.

В настоящия случай, за процесния недвижим имот с идентификатор № 68134.904.3608 няма друг ПУП. Предходното му състояние е било неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване, по смисъла на чл.22, ал.8 ЗОС.

Съдът изцяло кредитира изложеното в експертизата на вещото лице инж. А. А., че са налице сделки, обективирани в писмените доказателства, както следва:

1. Нотариален акт № 55, том X, рег. № 26362, дело № 1667/2025г. на нотариус С. М., вписан в СВ, вх. рег. № 75788, акт № 126, том CLXXXI, дело № 60032/03.09.2025г.

2. Нотариален акт № 40, том IV, рег. № 6265, дело № 587/2024г. на нотариус А. Л., вписан в СВ, вх. рег. № 83615, акт № 72, том XCIV, дело № 64343/24.10.2024г.

3. Договор за замяна № СОА24-ДГ53-3309/27.12.2024г., вписан в СВ, вх. рег. № 106815, акт № 59, том 253, дело № 83152/30.12.2024г.

4. Нотариален акт за покупко-продажба № 120, том I, рег. № 2173, дело № 106/2025г. на нотариус Д. К., вписан в СВ, вх. рег. № 58331, акт № 79, том CXL, дело № 45971/10.07.2025г.

5. Договор за покупко-продажба № СОА25-ДГ61-5/28.04.2025г., вписан в СВ, вх. рег. № 33985, акт № 53, том 81, дело № 26724/29.04.2025г.

6. Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан в СВ, вх. рег. № 95521, акт 150, том 223, дело № 73931/29.11.2024г.

7. Постановление за възлагане на недвижим имот, вписан в СВ, вх. рег. № 83422, акт № 43, том 194, дело № 64300/24.10.2024г.

При направените изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за кв. м. - 493, 82 евро , т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.904.3608 с площ 717 кв.м. обезщетението е в общ размер – **354 066, 02 евро.**

В заключение, **заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г.** на кмета на Столична община, следва да бъде изменена в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото се увеличи до **354 066, 02 евро.**

При този изхода от спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски в размер на 5 484, 75 евро (пет хиляди четиристотин осемдесет и четири евро и седемдесет и пет цента), представляващи платени: 1. държавни такси по сметката на съда от 820, 12 евро

(осемстотин и двадесет евро и дванадесет цента); 2. адвокатско възнаграждение от 4 664,63 евро (четири хиляди шестстотин шестдесет и четири евро и шестдесет и три цента). От жалбоподателя е поискано възстановяване на сумата от 13 400,00 евро (тринадесет хиляди и четиристотин евро) - адвокатски хонорар, за осъществяването на защита от адв. К. М.. От ответника е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено на адв. К. М.. Съдът след като съобрази мотивите на Решение по дело № С-438/22 на СЕС, приема, че размер от 4 664,63 евро (четири хиляди шестстотин шестдесет и четири евро и шестдесет и три цента) е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата. Касае се за спор, без особена фактическа и правна сложност, като съдът преценява вида, характера на делото, защитаваният интерес, броят открити заседания, както и обема на извършените процесуални действия от адв. К. М.. Съдът водейки се от тези критерии и от разпоредбата на чл.8, ал.1 във вр. чл.7, ал.2, т.5 от Наредба № 1/09.07.2004г. за възнаграждения за адвокатска работа /загл. изм. ДВ. бр.14/18.02.2025г./ приема, че с присъждането на адвокатски хонорар от 4 664,63 евро ще се постигне легитимната цел, да бъде възмезден положения адвокатски труд.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, **Административен съд София-град**, II-ро отделение, 22 състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.904.3608 и площ от 717 кв.м. в размер на сумата от 57 178, 02 евро (петдесет и седем хиляди сто седемдесет и осем евро и два цента) , като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение, дължимо на “БЪЛГЕРИЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, представлявано от В. Д. К., на **354 066. 02 евро** (триста петдесет и четири хиляди шестдесет и шест евро и два цента).

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на “БЪЛГЕРИЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, представлявано от В. Д. К., ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], район „Л.“, [улица], сумата от 5 484, 75 евро (пет хиляди четиристотин осемдесет и четири евро и седемдесет и пет цента), на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: