

РЕШЕНИЕ

№ 37473

гр. София, 29.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в
публично заседание на 23.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **7564** 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 Административнопроцесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е по жалба вх. № СОА26-ТД26- 9204/16.06.2026 г. на Столична община, от „Интер Спринт“ ООД, с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. А. Б., чрез адв. И. С. И.. Жалбата е срещу Заповед № СОА26-РД40-62/19.05.2026 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739 от 21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] (ул. Б. А.) до о.т. 802, от о.т. 802 до о.т. 648 (ул. А. А.) и от о.т. 802 до о.т. 539а (ул. Околовръстен път) в северно локално платно на СОП - южна дъга, поетапно“, съгласно действащ ПУП - ЗРКП на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, в частта ѝ относно определения размер на обезщетението.

Жалбоподателят застъпва позицията, че оспорената заповед е незаконосъобразна в частта с определеното обезщетение. Навежда 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, жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. И. И., поддържа жалбата си. В хода на устните състезания, моли съда да отмени Заповед № СОА26-РД40-62/19.05.2026 г. на кмета на СО, 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 25.09.2026 г. жалбоподателят поддържа изложеното в хода на съдебното производство и потвърждава становището си, че не оспорената заповед не отговаря на критериите на Закона за общинската собственост за равностойно парично обезщетение.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, юрк. Л., администрира жалбата, като изразява становище за нейната неоснователност. Твърди, че експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м. представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КKKP, 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. Л., счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС, излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателят. Претендира юрисконсултско 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. Жалбоподателят се легитимира като собственик на отчуждавания имот с приложените по делото: нотариален акт за замяна на идеална част от недвижим имот с движима вещ № 72, том IV, рег. № 7220, дело № 884/2022, вписан в Служба по вписванията като Акт № 3, том 141/2022 г.; нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 73, том VI, рег. № 7227, дело № 885/2022 г., вписан в Служба по вписванията като Акт № 166, том 141/2022 г. и нотариален акт за продажба на идеални части от поземлен имот на съсобственик № 140, том IV, рег. № 19689, дело № 660/2022 г., вписан в Служба по вписванията като Акт № 197, том 223/2022 г.

От материалите по делото се установява, че производството по отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КKKP, 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 № СОА26-ГР94-98/06.01.2026 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 проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м. представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КККР. е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

В резултат оценителят М. Р. предлага равностойно парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КККР. във връзка с реализацията на обект „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] (ул. Б. А.) до о.т. 802. от о.т. 802 до о.т. 648 (ул. А. А.) и от о.т. 802 до о.т. 539а (ул. Околовръстен път) в северно локално платно на СОП - южна дъга, поетапно" въз основа на влязъл в сила ПУП да е 8 577,64 евро.

В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС обявление изх. № СОА26-ВК08-4895/30.03.2026 г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен на 06.03.2026 г., 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-РД40-62/19.05.2026 г. на кмета на Столична община.

В хода на съдебното производство е приета съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице А. Ж. А..

Видно от заключението на вещото лице ПИ, регулационните планове, които са обхващали ПИ с идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КККР Предходните ПУП за ПИ с идентификатор 68134.512.240, са както следва:

С Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 1944/16.10.2002 г. на кмета на СО за поправка на ЯФГ на СОС е одобрен кадастрален план на м. В. -ВЕЦ- С.“ , улично-регулационен план м. В. -ВЕЦ- С.“ и застроителен и регулационен план за парцелите предназначени за мероприятия на държавата и общините. Съгласно ПУП/200/г. процесния имот с проектен идентификатор 68134.905.2004 попада в уличната регулация.

Със Заповед № РД-09-50-581/06.10.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС се одобрява ЧЗРП и КП за кв.116А, м. „В.- ВЕЦ-С.“, без парцел I. Съгласно ПУП/1999 г., потвърден 2003г. процесния имот с проектен идентификатор 68134.905.2004 попада в уличната регулация.

Със Заповед № РД09-021/23.01.2003г. на Кмета на район Л. е одобрено ИПР за УТТИ VI, VII и IX от кв.116а. м. „В.-ВЕЦ-С.“. Съгласно ПУП/2003 г., не се променят уличнорегулационните граници , а само вътрешните граници на УПИ в кв.116А. Процесният имот с проектен идентификатор 68134.905.2004 попада в уличната регулация.

Със Заповед № САГ25-РА53-165/12.02.2025г. на кмета на СО о одобрено ИПУР за кв.116А на м. "В.-ВЕЦ С.". Съгласно ПУП/2025г. процесният имот с проектен идентификатор 68/34.905.2004 попада в уличната регулация.

Вещото лице посочва изрично, че предходен ПУП по отношение на процесния имот няма, той е бил неурегулиран. Освен това допълва, че съгласно действащият ОУП на [населено място], приет

с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.2004 попада в устройствена зона „Тти“ (Терени за транспортна инфраструктура), която е без параметри на застрояване. Съгласно предходен ОГП/1961г., зоната в която попада процесния имот, е отредена за земеделски терени. Установеният начин на фактическо ползване за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.2004 е неустановен- затревена площ- ливада. Процесният имот попада в Ш-та ценова зона съгласно зониранието, одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия.

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 проектен идентификатор 68134.905.2004 (незастроен), с площ от 86 кв. м., представляващ част от ПИ с идентификатор 68134.905.2775 по КККР одобрени със Заповед № РД-18-739 от 21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] (ул. Б. А.) до о.т. 802, от о.т. 802 до о.т. 648 (ул. А. А.) и от о.т.802 до о.т. 539а (ул. Околовръстен път) в северно локално платно на СОП - южна дъга, поетапно", съгласно действащ ПУП е в размер на 47 061,26 лева или 24 062,04 евро.

При изготвянето на оценката вещото лице е използвало 5 бр. сделки (приложени в диск на л.15 от делото), предмет на които са 10 бр. имоти, описани в таблица в заключението. 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 основанията 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 нарушение, 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.

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 урбанизирани 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 07.09.2026 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 А. 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. Следва на „Интер Спринт“ ООД, с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. А. Б., да се присъдят разноски в общ размер на 1 365,56 евро/ 2 670,80 лева, представляващи 25,56 евро / 50лв - държавна такса, 640 евро / 1251,73 лева - договорен и внесен адв. хонорар, 700 евро / 1369,08 лева - 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 на „Интер Спринт“ ООД, с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. А. Б. Заповед № СОА26-РД40-62/19.05.2026 г. на кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното парично обезщетение от 8 577,64 евро /осем хиляди петстотин седемдесет и седем евро и шестдесет и четири евроцента/, на 24 062,04 евро /двадесет и четири хиляди шестдесет и две евро и четири евроцента/.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати „Интер Спринт“ ООД, с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. А. Б., общо сумата 1 365,56 евро / 2 670,80 лева - 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.