

РЕШЕНИЕ

№ 19605

гр. София, 20.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 15.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **2771** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс. Образувано е по жалба на К. Л. П., Р. Л. К., Л. Т. Д., Н. В. Х., Е. В. М., Л. И. С., И. Г. С., В. Я. К. и К. К. К., чрез адв. Р. Воденичарски, срещу Заповед № СОА26-РД40-8/29.01.2026 г. на кмета на Столична община за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от Закона за общинската собственост. С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.904.1733, незастроен, с площ от 1637 кв. м по КККР на район „Л.“, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, 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, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53 от 17.05.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост. В заповедта е прието, че имотът е собственост на следните лица при следните квоти: К. Л. П. – 1/12 ид. ч.; Р. Л. К. – 1/12 ид. ч.; Л. Т. Д. – 1/6 ид. ч.; Н. В. Х. – 1/12 ид. ч.; Е. В. М. – 1/12 ид. ч.; Л. И. С. – 1/9 ид. ч.; И. Г. С. – 1/18 ид. ч.; В. Я. К. – 1/6 ид. ч.; К. К. К.

– 1/6 ид. ч. Определено е равностойно парично обезщетение в общ размер на 255 322,89 лева, равностойни на 130 544,52 евро, разпределено между посочените лица съобразно тези квоти.

В жалбата се поддържа, че заповедта е незаконосъобразна както относно размера на определеното обезщетение. Твърди се, че обезщетението е занижено и не съответства на пазарната стойност на отчуждавания имот. Навеждат се доводи, че при изготвяне на оценката не са съобразени правилно относимите пазарни аналози и изискванията на чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС. Отделно от това жалбоподателите оспорват определените в заповедта квоти, като поддържат, че същите не съответстват на реституционния титул и на последващото наследствено правоприемство. Според жалбата правото на собственост върху имота е възстановено на две лица – на наследниците на С. С. С. и на И. С. С., а не по начина, възприет от административния орган при разпределяне на обезщетението. Поради това се иска изменение на заповедта, като обезщетението бъде определено в по-висок размер и бъде разпределено между правоимащите лица при следните квоти: К. Л. П. – 1/24 ид. ч.; Р. Л. К. – 1/24 ид. ч.; Л. Т. Д. – 1/12 ид. ч.; Н. В. Х. – 1/6 ид. ч.; Е. В. М. – 1/6 ид. ч.; Л. И. С. – 2/9 ид. ч.; И. Г. С. – 1/9 ид. ч.; В. Я. К. – 1/12 ид. ч.; К. К. К. – 1/12 ид. ч.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Поддържа, че заповедта е законосъобразна, а определеното обезщетение е съобразено с изискванията на ЗОС. Възразява срещу заключението на вещото лице в частта относно ползваните пазарни аналози, като поддържа, че при изключване на аналог, обременен със сервитут, следва да бъде изключен и друг аналог, по отношение на който е учредено право на ползване.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, приема от фактическа страна следното:

Със Заповед № СОА26-РД40-8/29.01.2026 г. на кмета на Столична община е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.904.1733, незастроен, с площ от 1637 кв. м, по КККР на район „Л.“. Имотът попада в обхвата на действащ 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.“, представляващ обект – публична общинска собственост. Съгласно действащия ПУП имотът попада в УПИ I – „За детска градина“, кв. 121. В административното производство е определено равностойно парично обезщетение в размер на 255 322,89 лева, равностойни на 130 544,52 евро.

В заповедта е прието, че имотът е собственост на жалбоподателите при следните квоти: К. Л. П. – 1/12 ид. ч.; Р. Л. К. – 1/12 ид. ч.; Л. Т. Д. – 1/6 ид. ч.; Н. В. Х. – 1/12 ид. ч.; Е. В. М. – 1/12 ид. ч.; Л. И. С. – 1/9 ид. ч.; И. Г. С. – 1/18 ид. ч.; В. Я. К. – 1/6 ид. ч.; К. К. К. – 1/6 ид. ч. Обезщетението е разпределено между правоимащите лица съобразно квотите, посочени в заповедта. Това разпределение очевидно се основава на възприемането, че титулът за собственост – решение № 2250 от 25.05.1997г на Поземлена комисия [населено място] за възстановяване правото на собственост върху имота, е на наследниците на С. С. С. като единствен собственик на имота преди одържавяването, и съответно на тази база са определени квотите на нейните наследници в правото на собственост и респ. в облигационното право на обезщетение. По делото е спорен както размерът на обезщетението, така и разпределението му между правоимащите лица.

Относно титула за собственост и квотите на съсобствениците, от представените по делото доказателства се установява, че ползваният в административното производство препис от титула за собственост - решение № 2250 от 25.05.1997г на Поземлена комисия [населено място] е бил с лошо качество, което не разкривало дописаното на ръка и „И. С. С.“ като лице, на което се възстановява правото на собственост върху имота в съсобственост с наследниците на С. С. С.. По делото са събрани удостоверения от правоприемника на органа, издал решението, а именна ОСЗ – 3., които удостоверяват, че в административната преписка по заявлението от 15.11.1991 г. се съдържа оригиналът на решение № 2250/25.05.1997 г., като на първата страница на решението със син химикал е дописано името на И. С. С. и е положен допълнителен печат. В удостоверението е посочено, че настоящият състав на ОСЗ 3. приема, че решението за възстановяване е постановено в полза на наследниците на С. С. С. и на И. С. С.. Това съответства и на представения титул за собственост за имота, преди одържавяването му, където С. С. С. и нейният син И. С. С. са посочени като съсобственици при равни дялове. С оглед тези уточнения съдът приема, че реституционният титул следва да бъде разбран в смисъл, че правото на собственост е възстановено при равни дялове на наследниците на С. С. С. (1/2 ид. част) и на И. С. С. (1/2 идеална част). Към момента на постановяването на решението И. С. С. е бил жив, като е починал на 23.06.1997 г., поради което неговите права са преминали към наследниците му по закон. Въз основа на представените удостоверения за наследници и при проследяване на наследственото правоприемство съдът приема, че към момента на постановяване на оспорената заповед имотът е съсобствен на жалбоподателите при следните идеални части: К. Л. П. – 1/24 ид. ч.; Р. Л. К. – 1/24 ид. ч.; Л. Т. Д. – 1/12 ид. ч.; Н. В. Х. – 1/6 ид. ч.; Е. В. М. – 1/6 ид. ч.; Л. И. С. – 2/9 ид. ч.; И. Г. С. –

1/9 ид. ч.; В. Я. К. – 1/12 ид. ч.; К. К. К. – 1/12 ид. ч.

От заключението на вещото лице се установява, че ПИ е идентификатор 68134,904.1733 с площ от 1637 кв.м. по действащата КККР е идентичен с част от ПИ с планоснимачен № 1733 с площ от 2304кв.м. от кадастралния план на С., к.л. № 619, поддържан до одобряването на КККР. Съгласно действащият ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение№960/16.12.2009г, от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.904.1733, попада в устройствена зона „Жм“ (Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване). Предходен ПУП за имота няма, като същият е бил извън регулация. По предходно предназначение имотът е без допустимо застрояване. От заключението се установява още, че процесният имот не е ограден, не се установява трайно фактическо ползване за детска градина, като в имота има саморасли храсти и дървета.

По отношение на размерът на обезщетението по делото е изслушано заключение на вещо лице. Вещото лице е посочило, че за определяне на справедливото пазарно обезщетение е изследвало предназначението на имота по всички предходни ПУП, както и наличието на сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС. Прието е, че имотът попада в III-та ценова зона, че няма предходен ПУП, че е бил извън регулация и че по предходно предназначение е без допустимо застрояване. Вещото лице е изследвало справката на Службата по вписванията за сделки за периода от 17.10.2024 г. до 17.10.2025 г. с незастроени поземлени имоти в съответните райони. В заключението е прието, че два от аналозите, използвани при административната оценка, отговарят на изискванията на ЗОС, но един от ползваните аналози – имот, предмет на нотариален акт, вписан с акт № 146, том 194, дело № 64441 от 24.10.2024 г., е с учредени сервитути – право на преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения. Вещото лице е посочило, че наличието на сервитут ограничава правото на собственост и обичайно намалява стойността на имота, тъй като ограничава възможностите за застрояване или ползване, редуцира ликвидността и цената му. Поради това експертизата е приела, че тази сделка не може да бъде използвана като пазарен аналог. Вещото лице е установило още пет сделки, отговарящи на изискванията на чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС. В таблицата към заключението са посочени следните релевантни аналози: нотариален акт, вписан с акт № 79, том 140 от 10.07.2025 г., с предмет ПИ 68134.905.192 с площ 130 кв. м и цена 1955,83 лв./кв. м; договор за покупко-продажба, вписан на 29.04.2025 г., акт № 53, том 81, с предмет ПИ 68134.1933.2427 с площ 552 кв. м и цена 203,94 лв./кв. м; договор за

замяна СОА24-АГ53-3309/27.12.2024 г., вписан с акт № 59, том 253, с предмет три имота с обща площ 1636 кв. м и цена 3618,09 лв./кв. м; постановление за възлагане на недвижим имот, вписано с акт № 150, том 223, дело 73931/2024 г., с предмет ПИ 68134.1007.145 с площ 624 кв. м и цена 227,29 лв./кв. м; постановление за възлагане, вписано с акт № 43, том 194, дело 64300/2024 г., с предмет ПИ 68134.1007.146 с площ 500 кв. м и цена 365,92 лв./кв. м. Въз основа на възприетите аналози вещото лице е определило средна цена 965,82 лв./кв. м, съответно 493,82 евро/кв. м. При площ на отчуждавания имот 1637 кв. м е определено равностойно парично обезщетение в размер на 1 581 047,34 лева, равностойни на 808 376,67 евро. Експертизата е извършила и разпределение на изчисленото обезщетение съобразно квотите, твърдени с жалбата и възприети от съда.

Съдът кредитира заключението на вещото лице относно размера на обезщетението като компетентно, обективно и добросъвестно изготвено. Заключението е основано на данните по административната преписка, справка от Службата по вписванията, устройствените данни за имота и приложимите критерии по ЗОС. Вещото лице е изложило ясни мотиви относно причините за изключване на аналога, обременен със сервитут, както и относно включването на останалите сделки като пазарни аналози. Съдът намира, че административната оценка не отразява действителната пазарна стойност на имота, тъй като е основана на ограничен брой аналози, един от които не притежава необходимата степен на съпоставимост поради наличието на учредени сервитути, довели до занижаване на средната пазарна стойност.

При така установеното от фактическа страна съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Подадена е от адресати на оспорената заповед, за които е налице правен интерес от оспорването ѝ, доколкото с нея се определя както размерът на дължимото за отчуждения имот обезщетение, така и разпределението му между правоимащите лица. Жалбата е насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол. Подадена е в предвидения от закона срок и пред компетентния съд, поради което следва да бъде разгледана по същество.

В рамките на въведения от жалбоподателя предмет на проверка на оспорената заповед, съдът прави следните правни изводи:

На първо място, основателно е възражението относно неправилно определените квоти на

правоимащите лица. Поради грешката в разчитането на титула за собственост, квотите са неправилно определени. Посочените в заповедта квоти не съответстват на съдържанието на реституционния титул и установеното наследствено правоприемство. В случая не е налице спор за материално право между правоимащите, а грешка при индивидуализиране на дяловете, поради което съдът следва да измени заповедта в тази част и да посочи квотите на съсобствениците съобразно титула за собственост и настъпилото правоприемство.

На второ място, основателно е и възражението относно размера на определеното 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 ЗОС, и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съгласно чл. 22, ал. 8 ЗОС размерът на обезщетението за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. В случая от заключението на вещото лице се установява, че процесният имот няма предходен ПУП, бил е извън регулация и по предходно предназначение е без допустимо застрояване. Поради това правилно оценката е извършена като за имот без допустимо застрояване, при съобразяване с критериите по ЗОС. Съдът възприема извода на вещото лице относно изключването на аналога, обременен със сервитут. Сервитутът представлява ограничено вещно право, което засяга самия поземлен имот, ограничава възможностите за упражняване на правото на собственост и може да има пряко отражение върху възможностите за застрояване, ползване, ликвидност и пазарна стойност на имота. Ето защо имот, върху който са учредени сервитути за преминаване и прокарване на мрежи и съоръжения, не притежава необходимата степен на съпоставимост с отчуждавания имот за целите на оценяването му по реда на чл. 22 ЗОС. Неоснователно е възражението на ответника, че по същата логика следва да бъде изключен и другият аналог, по отношение на който е учредено право на ползване. От представения нотариален акт се установява, че се касае до учредено срочно вещно право на ползване върху идеална част от имота за срок от 10 години. Това обстоятелство не е равнозначно по характер и интензитет на учреден сервитут, който обременява имота с оглед неговото устройствено и инфраструктурно използване. Учреденото право на ползване не променя

устройствените показатели на имота, не обуславя само по себе си намаляване на допустимото застрояване и не представлява ограничение, което автоматично да води до несъпоставимост на сделката като пазарен аналог. Не всяка вещна тежест изключва възможността една сделка да бъде използвана като пазарен аналог. По смисъла на § 1 от ДР на ЗОС релевантни са сделки с имоти със сходни характеристики, а не само сделки с абсолютно идентично правно и фактическо състояние. В случая не се установява учреденото право на ползване да е оказало такова съществено влияние върху пазарната цена, че да изключи използването на съответната сделка като аналог. Обратното би довело до необосновано стесняване на кръга на допустимите аналози извън критериите, предвидени в закона. Неоснователни са и възраженията на ответника относно използването на договор за замяна като пазарен аналог. Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС сред относимите сделки изрично са включени и договорите за замяна. Следователно самата правна квалификация на сделката не обуславя нейната негодност като аналог, доколкото същата съдържа данни относно стойността на имотите и е използвана съвместно с останалите относими сделки.

При тези данни съдът кредитира заключението на вещното лице и приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде определено в размер на 1 581 047,34 лева, равностойни на 808 376,67 евро. Обезщетението по оспорената заповед е занижено, поради което в тази част тя следва да бъде изменена, като размерът на обезщетението се увеличи до размера, установен по делото.

При този изход на делото и предвид обстоятелството, че не са претендирани разноски, съдът не дължи произнасяне по разноските.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК и чл. 27, ал. 6 ЗОС, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на К. Л. П., Р. Л. К., Л. Т. Д., Н. В. Х., Е. В. М., Л. И. С., И. Г. С., В. Я. К. и К. К. Заповед № СОА26-РД40-8/29.01.2026 г. на кмета на Столична община в частта относно размера и разпределението на равностойното парично обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.904.1733, незастроен, с площ от 1637 кв. м по КККР на район „Л.“, като УВЕЛИЧАВА размера на обезщетението от 130 544,52 евро на 808 376,67 евро, равностойни

на 1 581 047,34 лева и

ОПРЕДЕЛЯ обезщетението да се изплати на правоимащите лица, както следва:

1. К. Л. П. – собственик на $1/24$ идеална част от имота – сумата от 33 682,36 евро;
2. Р. Л. К. – собственик на $1/24$ идеална част от имота – сумата от 33 682,36 евро;
3. Л. Т. Д. – собственик на $1/12$ идеална част от имота – сумата от 67 364,73 евро;
4. Н. В. Х. – собственик на $1/6$ идеална част от имота – сумата от 134 729,44 евро;
5. Е. В. М. – собственик на $1/6$ идеална част от имота – сумата от 134 729,44 евро;
6. Л. И. С. – собственик на $2/9$ идеални части от имота – сумата от 179 639,25 евро;
7. И. Г. С. – собственик на $1/9$ идеална част от имота – сумата от 89 819,63 евро;
8. В. Я. К. – собственик на $1/12$ идеална част от имота – сумата от 67 364,73 евро;
9. К. К. К. – собственик на $1/12$ идеална част от имота – сумата от 67 364,73 евро.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.