

РЕШЕНИЕ

№ 15921

гр. София, 24.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 22.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **11526** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е на основание постъпила жалба от П. К. Д. от [населено място] срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА25-РД40-79/02.10.2025 г. на Кмета на СО, в частта, в която за отчуждаваната сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м, последно изменение на КККР със Заповед №18-5277/17.06.2020 г. на Началника на СГКК – [населено място], находяща се в поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9785, с площ от 107 кв. м, съгласно скица-проект, издадена от СГКК – С., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4332.704 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на АГККq не е определено парично обезщетение. Твърди се, че в тази част заповедта е незаконосъобразна, тъй като оспорващият е собственик на отчуждаваната сграда, която е законна постройка – гараж, има всички необходими строителни книжа, включена е в заповедта и за нея се дължи обезщетение. По тези съображения, подробно мотивирани, се иска оспореният акт да бъде изменен и да бъде определено равностойно парично обезщетение и за процесната сграда.Претендира се присъждане на направените разноски по представен списък.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител главен юрисконсулт Р. И. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения относно законосъобразността на оспорената заповед. Претендира присъждането на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната

преписка. Назначена е и приета съдебно-техническа и оценителна експертиза с изготвени основно и допълнително заключения.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващият е един от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4332.704 по КККР на район „Овча купел“ – СО, одобрени със Заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на Изп. директор на АГКК, реална част от който се отчуждава с оспорената в настоящото производство заповед, на основание нотариален акт №56, том V, дело №690 от 24.02.1976 г. и нотариален акт №32, том VI, дело №1111 от 22.04.1976 г. Със същата заповед се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.4332.9785 /застроен/, с площ от 107 кв. м, съгласно скица-проект, издадена от СГКК, в която попадат сгради с идентификатори 68134.4332.9786.3 с площ от 13 кв. м и 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м, попадащи в публично мероприятие – улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план на[жк], одобрен със Заповед №РД-80-307/20.04.1985 г. на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение №85 по протокол №56/06.08.2003 г. на СОС; план за улична регулация, изменение на план за улична регулация и изменение на план за регулация, одобрени със заповед №РД-02-15-41/05.04.2023 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството; изменение на план за улична регулация и изменение на план за регулация и застрояване, одобрени със Заповед №РД-02-15-66/22.05.2022 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Имотът се отчуждава за реализацията на обект „Изграждане на улична мрежа за осигуряване на транспортен достъп до Национална многопрофилна болница за активно лечение на деца от северната и южната част на УПИ I – „за болничен комплекс“, кв.117,[жк], район „Овча купел“, [населено място] – публична общинска собственост. Определена е сума за парично обезщетение за имота в размер на 48561,95 лева, За отчуждаваните сгради е прието, че доколкото липсват данни за наличие на строителни книжа в техническия архив на районната администрация, установено от писмо на Район „Овча купел“ – СО, не се дължи обезщетение, защото са незаконни строежи и не представляват търпими строежи по смисъла на §16 от ПР на ЗУТ.

Не е спорно, че са били налице основания за провеждане на отчуждителното производство, както и че такова е проведено. Спорният по делото въпрос е дали се дължи обезщетение за отчуждавания с процесната заповед сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м. За установяване на факта, че отчуждаваната в имота сграда – гараж е законен строеж и подлежи на обезщетяване от оспорващия са представени следните доказателства: Позволителен билет за строеж №57/24.04.1978 г., съгласно който на П. К. Д. е позволено да направи подземен гараж на осн. чл.116 от ППЗТСУ, вр. чл.148 от ППЗТСУ в имот на [улица], кв. 58/ I, м. К., с квадратура 21 кв. м и кубатура 42 куб. м. Видно от представения строителен протокол, на 28.04.1978 г. за строежа на гаража е определена строителна линия. Представени са и одобрени архитектурни проекти от 29.04.1978 г., както и Скица 1016 от 22.03.1978 г. на СГНС – К. съвет, отдел Технически, за допускане на строежа. Видно от представените скици гаража е нанесен в КККР като сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м. Въз основа на така представените доказателства съдът приема, че процесният строеж – гараж е законно изграден. С оглед обстоятелството, че строителните книжа са издадени през 1978 г., а ПУП, предвиждащ отчуждаването, е одобрен през 2003 г., гаражът не представлява временен строеж по см. на чл. 50, т. 1, б. "д" вр. чл. 49 ЗУТ, вр. чл. 22, ал. 13 ЗОС.

От приетото по делото заключение на вещото лице А. А. е видно, че сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 е отразена в кадастралната карта с площ от 27 кв. м. Вещото лице е

установило, че сградата е отразена и в кадастралната основа на ПУП от 1995 г. с площ от 25 кв. м., като по одобрените строителни книжа и разрешителен билет от 1978 г. е разрешено да бъде изпълнена с площ от 21 кв. м. Вещото лице е посочило, че сградата по предназначение е гараж, полузкопана, масивна със стоманобетонова конструкция, като е с размери 3,43 м / 7,37 м или реално е 25,78 кв. м. По одобрения проект е с размери 3,5/6 м или 21 кв. м. Вещото лице е изготвило оценка на сградата по метода на вещната стройност /разходен метод/, който се базира на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента. Дало е размер на обезщетението в два варианта, изчислени по този метод. По вариант 1 – за сграда-гараж по заснемане на място със застроена площ от 25,28 кв. м размерът на обезщетението е определен на 6430 лева, а по вариант 2 – за сграда-гараж по разрешителен билет със застроена площ от 21 кв м, размерът на обезщетението е определен на 5341 лева.

Във връзка с възраженията на жалбоподателя и оспорване на така даденото заключение и представените от същия доказателства с твърдения, че следва да бъдат използвани като пазарни аналози при определяне на обезщетението за гаража, е поставена допълнителна задача на вещото лице да определи размера на дължимото парично обезщетение за процесния гараж на основание представените нотариални актове. След като се е запознало с двата приложени нотариални акта и гаражите, предмет на сделките по тях, вещото лице е дало заключение, че тези сделки не отговарят на изискванията на §1 от ДР на ЗОС за избор на аналог, поради което не може да бъде определена пазарна цена на процесната сграда въз основа на тях.

И двете заключения на вещото лице са оспорени от процесуалния представител на жалбоподателя с доводи, че не съответстват на изискванията на закона и не позволяват да се определи справедливо обезщетение, чийто размер твърди, че е приблизително 25000 до 40000 лева, съобразно пазарните нива на подобни обекти. Счита, че конкретния размер следва да бъде определен от съда въз основа на всички събрани доказателства и по вътрешно убеждение.

За попълване на делото с всички относими и допустими доказателства е изисквана данъчна оценка на процесния гараж. Видно от представеното удостоверение, данъчната оценка на гаража, деклариран с площ от 27 кв. м, е 5318,80 евро или 10402,67 лева.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА като подадена от надлежна страна, адресат на акта като един от собствениците на отчуждавания имот. Същата е подадена в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, доколкото оспорващият е уведомен за издадената заповед на 14.10.2025 г., а жалбата е подадена на 23.10.2025 г. За същия е налице правен интерес от оспорването му.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че жалбата е и ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА25-РД40-79/02.10.2025 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собствениците на имота, размерът на обезщетението, начинът, по който ще бъде изплатено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще

започне изплащането му. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка - в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя за изграждане на обект - публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета 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. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорените актове по чл.146, т.2 и т.3 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 парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост и при липсата на възражения в тази насока не следва да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателя. Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, 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. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

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. В

§1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в §1, т.3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и §1, т.1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

По отношение на процесния строеж гараж, на база на представените в хода на съдебното производство доказателства, се установи, че същият е законно изграден през 1978 г., следователно при отчуждаването му за него се дължи обезщетение. Доколкото се установи, че гаражът е изграден преди приемане на ПУП, предвиждащ отчуждаването, гаражът не представлява временен строеж по см. на чл. 50, т. 1, б. "д" вр. чл. 49 ЗУТ, вр. чл. 22, ал. 13 ЗОС. Установената в хода на съдебното производство липса на пазарни аналози, въз основа на които да се определи размерът на равностойното парично обезщетение, води до извода, че същото следва да бъде определено по метода на вещната стройност, използван от вещното лице по приетата по делото експертиза. Използваният метод на вещната стойност (разходен метод) се базира на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента. При метода на вещната стойност (или метод на възстановителната стойност) се остойностяват сградите, чрез определяне на необходимо присъщите разходи за тяхното създаване, подмяна или пряко пазарно придобиване към момента на извършване на оценката, редуцирани със съответната степен на овехтяване и луксозност, с цел адекватното съпоставяне на горепосочените разходи с вида, състоянието, характера и качествата на разглеждания обект. Вещева пазарна стойност на ново застрояване се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни еталони за строителство на подобни по предназначение и материално съдържание обекти от проучени източници на информация през последните шест месеца и ориентирани като единична стойност за разгъната застроена площ, определена в съответствие с регулациите и дефинициите на БДС 163-86 и §5 ДР ЗУТ. Обезценяването поради овехтяване се определя от съотношението между остатъчната и обща експлоатационна годност на активите и се изразява като процент от производствената им стойност. Тъй като се установи, че е налице разлика между реално застроената площ на гаража и тази, за която е разрешено строителството, съдът намира, че обезщетението се дължи за гаража с параметри, съобразно разрешеното му строителство, т.е. за 21 кв. м. Определено по този начин и съобразно вариант 2 от заключението на вещното лице, обезщетението възлиза на 5341 лева. Разпоредбата обаче на чл.22, ал.11 ЗОС предвижда, че в случай, че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. В случая размерът

на данъчната оценка за декларирания гараж от 27 кв. м възлиза на 10492,67 лева, като съответно за 21 кв. м данъчната оценка би следвало да е 8160,97 лева. Следователно, размерът на равностойното парично обезщетение за процесния гараж следва да възлиза на тази сума.

Като е приел, че за процесния гараж не се дължи обезщетение и не е определил такова в оспорената в настоящото производство заповед, ответникът е издал същата в несъответствие с материалния закон. Предвид това тя следва да бъде изменена, като се определи равностойно парично обезщетение и за отчуждавания гараж, но само по отношение на оспорващия, който не спори, че е един от неговите собственици, както е прието и от административния орган, с права 5/8 идеални части. Останалите трима съсобственици, посочени в процесната заповед, не са оспорили същата, поради което обезщетение за тях не следва да бъде определяно. Съразмерно на притежаваните от оспорващия идеални части, размерът на дължимото му парично обезщетение възлиза на 5100,60 лева, съответно 2607,90 евро.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява съевременно направеното от процесуалния представител на оспорващия искане за присъждане на направените разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 920,92 евро, от които 5,11 евро /10 лева/ внесена държавна такса, 404.52 евро възнаграждение на вещо лице по приетите експертизи и 511,29 евро /хиляда лева/ адвокатско възнаграждение. Тази сума Столична община, като ЮЛ, чийто орган е издал измененния акт, следва да бъде осъдена да заплати на оспорващия.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА25-РД40-79/02.10.2025 г. на Кмета на СО, в частта, в която на П. К. Д. от [населено място] за отчуждаваната сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м, последно изменение на КККР със Заповед №18-5277/17.06.2020 г. на Началника на СГКК – [населено място], не е определено парично обезщетение, *като*:

ОПРЕДЕЛЯ на П. К. Д. от [населено място] паричното обезщетение в размер на 2607,90 евро /5100,60 лева/ за собствените му 5/8 идеални части от отчуждаваната със Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА25-РД40-79/02.10.2025 г. на Кмета на СО сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2 с площ от 27 кв. м, последно изменение на КККР със Заповед №18-5277/17.06.2020 г. на Началника на СГКК – [населено място], находяща се в поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4332.9785, с площ от 107 кв. м, съгласно скица-проект, издадена от СГКК – С., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4332.704 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед №РД-18-74/20.10.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. К. Д. от [населено място] сумата 920,92 евро (деветстотин и двадесет евро и 92 евроцента) деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ:

