Р Е Ш Е Н И Е
№ 45114

гр. София, 17.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 38 състав,** в публично заседание на 09.11.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5663** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК, вр. с чл. 27 ЗОС.

С. И. Ч. обжалва Заповед № СОА26-РД40-21 от 19.03.2026 г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждения имот. Съдържащите се в жалбата твърдения за незаконосъобразност на административния акт могат да бъдат отнесени към основанията за оспорване по чл. 146, т. 3 и 4 от АПК. Претендират се и направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, оспорва жалбата. С отричащи основателността й доводи моли да бъде отхвърлена и да му се присъди юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу размера на заявените от насрещната страна разноски за адвокатски хонорар като прекомерен.

Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е и основателна.

С. И. Ч. се легитимира като сънаследник на К. В. Б., комуто с Решение № 2141/20.01.2009 г. на ОСЗ – район „К.“ е възстановен имот с № 333 по помощен кадастрален план на м. „Триъгълника - Б. шосе“ и м.“Л.-зона В“.

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС, е наредил отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.615.1827, с площ от 3660 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.615.46 (незастроен), с площ от 10025 кв.м. по КККР на район „П.“, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК, попадащ в публично мероприятие - обект: „Изграждане на Източна тангента - II етап в участъка от [улица]до [улица], район „П.“,

съгласно действащ регулационен план ПУП, одобрен с Решение № 121 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, ПУП-ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1004/05.10.2009 г. на главния архитект на С0, специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен" и ИПР, одобрени с Решение № 833 по Протокол № 73 от 18.12.2014 г. на СОС, регулационен план на м. „Триъгълника-Б. шосе", одобрен с Решение № 122 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, ПУП-ИПР, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 4/03.12.2015 г. на СОС, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-606/01.09.2021 г. на главния архитект на Столична община, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Административният орган е определил парично обезщетение в общ размер от 70116, 80 евро (19,16 евро/кв.м.), съобразен с оценката на имота, възложена с писмо на кмета на общината от 07.10.2025 г. и осъществена от лицензиран оценител. Размерът на обезщетението е мотивиран с приложението на чл. 22, ал. 12 ЗОС – съобразно данъчната оценка на оценявания обект.

Отчуждаваният имот включва части от имоти с № 331, № 332, № 333, № 334 и № 9004 по стар кадастър към помощен план на [улица]/ [улица](Триъгълника), приет на 29.11.1996 г., и части от имоти с № 130334, № 130351, № 130352 и № 130348 по стар кадастър към помощен план на район „П.“, приет на 01.04.2004 г.

Няма данни каква част от имот № 333 (целият с площ 786 кв.м.), по отношение на който оспорващата е носител на вещни права, попада в обхвата на отчуждавания, съответно какъв е нейният конкретен дял/квота от общия размер на определеното обезщетение.

Атакуваната заповед е изменена със Заповед № СОА26-РД40-38 от 31.03.2026 г., поправена със Заповед № СОА26-РД40-41 от 20.04.2026 г., на кмета на Столична община, в частта относно съобщаването ѝ на наследниците на К. В. Б..

По делото е приета съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвена от инж. А. А.. Заключението на вещото лице е дало отговор за конкретното предназначение на имота по действащите и предходните устройствени планове за терена. Според ПУП, във връзка с които се извършва отчуждаването, въпросната част от имота е предвидена за улична регулация, а предназначението ѝ преди това е било съответно за улица и за озеленяване и спорт. Установеният траен начин на фактическо ползване на отчуждавания имот е затревена площ – ливада. Посочено е, че имотът попада в пета ценова зона. Доколкото и по предходните планове процесният имот е бил с отреждане за транспортна инфраструктура, за определяне размера на дължимото обезщетение са използвани вписани в СВ сделки с незастроени имоти, попадащи в зони без предвидено застрояване.

Анализирайки използваните в административното производство 4 акта, удостоверяващи безвъзмездни сделки с имоти - договори за дарение, в които като стойност на имота е посочена данъчната му оценка, вещото лице е отрекло годността им на пазарни аналози по смисъла на ЗОС (виж §1, т. 2 от ДР на ЗОС). Експертизата е установила съществуването на един валиден пазарен аналог - договор за покупко-продажба от 30.06.2025 г., сключен между „Евростил-Беко“ ООД и Столична община. Предмет на сделката е поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1372.3, с проектна площ 73 кв. м., с цена от 7 300 лв., или 100 лв. за кв.м. Изследваният като аналог имот е в обхвата на същата ценова зона, незастроен е и по действащия подробен устройствен план е отреден за улица, поради което притежава сходни характеристики с отчуждавания. Според експерта осреднената стойност за 1 кв.м. от имота е в размер на 100 лв. (51,13 евро), а равностойното парично обезщетение за цялата отчуждавана площ възлиза на 187 135, 80 евро. Заключението е основано на акт за реално извършена сделка в релевантния период по § 1, т. 2 от ДР на ЗОС, приобщен към доказателствения материал по делото.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че заповедта е издадена от компетентен орган – с нея е упражнено правомощието на кмета на общината, възложено му с чл. 25, ал. 2 ЗОС, да разпореди отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП. Съобразителната част на акта сочи на съответствие с минимално необходимите реквизити към формата му, дължими според ал. 2 на чл. 25 ЗОС и общата разпоредба на чл. 59, ал. 2 АПК.
Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. Отчуждаването е разпоредено въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост (чл. 21, ал. 1 от ЗОС). Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт, е свързан с размера на паричното обезщетение за отчуждения поземлен имот. Според чл. 22, ал. 5 от ЗОС оценките на имотите, предмет на отчуждаване, се извършват по пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, като размерът на равностойното парично обезщетение е обвързано с конкретното предназначение на имотите преди влизането в сила на ПУП, предвиждащ изграждането на обекта – публична общинска собственост.
При формирането на изводите си и решаването на въпроса дали размерът на паричното обезщетение е правомерно определен с атакуваната заповед съдът кредитира приетата съдебно-техническа и оценителна експертиза. Нейните констатации са аргументирани с установимите източници на данни за сделки, сключени в меродавния едногодишен период преди възлагането на оценката в административното производство. Експертното изследване е съобразено с условията по чл. 22, ал. 5 от ЗОС и предвидените в § 1, т. 2 и 3 от ДР на закона критерии относно отграничаването на имотите с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, пазарните цени на които предопределят и индивидуализирането на размера на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот. ЗОС не въвежда минимален брой сделки като условие за правомерност на оценката. Противно на защитната теза на оспорващия, за определяне стойността на обезщетението е достатъчно наличието на една възмездна сделка, отговаряща на изискванията на закона, а при отсъствие на пазарни аналози то се определя въз основа на данъчната оценка на имота (арг.: чл. 22, ал. 12 ЗОС). В нормативната уредба липсва изискване за съпоставимост на площта на отчуждавания имот и на използваните пазарни аналози, поради което доводите на жалбоподателя, черпени от разликата в тази площ, са неоснователни.
Оценката на имота, предмет на отчуждаване, рефлектира едновременно върху процесуалната и материалната законосъобразност на административния акт – чл. 146, т. 3 и 4 АПК. От една страна, тя е свързана с неизпълнението от административния орган на процесуалните му задължения по чл. 35 и чл. 36, ал. 1 от АПК за изясняване на всички релевантни за определянето на обезщетението юридически факти и в частност – неиздирването и съответно неизследването в пълнота на обективно съществуващите доказателства за сделки с имоти, окачествими като пазарни аналози на отчуждения, а от друга – с фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението.
В случая стойността на имота, предмет на отчуждаване, следва да бъде съобразена с изчислената от вещото лице цена на кв.м. Поради изложеното, обжалваният акт следва да бъде изменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения размер на обезщетението с дължимата пазарна стойност на отчуждавания имот.
Изходът на делото обуславя право на разноски в полза на оспорващия – чл. 143, ал. 1 АПК. Споделимо е възражението на ответника за прекомерност на заявеното от жалбоподателя

адвокатско възнаграждение в размер на 9 000 евро. Макар сам по себе си спорът да е с материален интерес, отсъствието на доказателствени източници каква част от имот № 333, за който Ч. има качеството сънаследник, влиза в състава на отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.615.46, съответно липсата на данни за конкретния размер на нейния дял от общата стойност на определеното обезщетение, обуславя извод за неопределяем в случая материален интерес, отъждествимо с хипотезата на административно дело без определен материален интерес, поради което принципно приложение към казуса досежно разноските би намерило общото правило на чл. 8, ал. 3 от Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа. Нормативно предвиденото минимално заплащане за процесуално представителство по посочената категория административни дела е 1000 лева, чиято еврова равностойност възлиза на 511, 29 евро. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност в съпоставка с другите производства от този вид, спорният по делото въпрос се свежда единствено до размера на определеното от административния орган обезщетение, чиито критерии за изчисляване са изрично установени в закона, а задачите, предмет на заключението на допуснатата СТОЕ, са служебно формулирани от съда. В този контекст и съобразно критериите по чл. 38, ал. 3 ЗА, вр. с чл. 78, ал. 5, вр. чл. 144 АПК е налице значително завишаване на претендирания размер разноски за адвокатски хонорар. В случая обаче такъв изобщо не се следва. Основателна е позицията на ответника за липса на валидно удостоверяване на заплащането на въпросното адвокатско възнаграждение, тъй като за суми на стойност равна или надвишаваща 10 000 лева (5112, 92 евро), е допустимо плащане само чрез превод или внасяне по платежна сметка - чл. 3, ал. 1, т. 1 от Закона за ограничаване на плащанията в брой. Документираното в договора за правна защита и съдействие плащане в брой на 9000 евро, бидейки в противоречие с установената законова забрана, не изпълнява изискването за надлежно доказано реално заплащане на разноски за адвокатско възнаграждение като изрично условие за присъждането им. Поради това дължимите на С. Ч. разноски са на обща стойност 505,11 евро за държавна такса (5,11 евро) и депозит за възнаграждение за вещо лице (500 евро).
Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА26-РД40-21 от 19.03.2026 г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 70 116, 80 евро на 187 135, 80 евро.
ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. И. Ч. сумата от 505, 11 евро разноски по делото.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: