

РЕШЕНИЕ

№ 29894

гр. София, 27.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 21.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **245** 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 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Й. Т. Х., С. Т. Г., П. С. Б., Г. С. Б., С. Г. Б. и И. Г. Б. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-94/18.11.2025 г. на кмета на Столична община.

В жалбата са изложени съображения за неправилно определяне на паричното обезщетение. Поддържа, че процесният ПУП, за който се отнася отчуждената реална част от имота, не съответства на ОУП. Прави се възражение, че оставащата неотчуждена част от имота не отговаря на изискванията на закона. Твърди за допуснато нарушение на чл. 25, ал. 2 и ал. 3 ЗОС. Счита, че в заповедта не са посочени всички собственици, имащи право на обезщетение.

С писмени бележки се поддържа вариант 2 от заключението на съдебно - оценителната експертиза. Развива съображение, че органът не е следвало да използва пазарен аналог за замяна на имоти.

Ответната страна – кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

С писмени бележки се поддържа вариант 1 от заключението на съдебно - оценителната експертиза. Счита, че при определяне на обезщетението не следва да се изключи сделката за замяна, доколкото е посочена в § 1, т. 2 ДР на ЗОС.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, че Й. Т. Х., С. Т. Г., П. С. Б., Г. С. Б., С. Г. Б. и И. Г. Б. притежават право на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР на [населено място].

С Решение № 578 по протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет (СОС) е одобрен ПУП – ИПР на м. „НПЗ изток – подзона Г.“ за реализацията на обект: „IV – та Искърска топломагистрала – участък от [улица]по [улица]до съществуващата топлофикационна камера К№ ШМ-11- поетапно“, [населено място].

Видно от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност и удостоверение изх. № 07-00-177-1/07.03.2025 г. на ГИС се установява, че имотът на жалбоподателите частично попада в териториалния обхват на плана за ПУП – ИПР, отнасящи се горепосочения обект.

Изготвена е скица – проект № 15-700799/02.05.2025 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР с площ от 1 467 кв. м.

Изготвена е скица – проект № 15-700964/02.05.2025 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР с площ от 2 252 кв. м.

Останалите реални части от поземления имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР са нанесени като нанесена като поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.4092.146 по КККР и 68134.4092.144 по КККР (тези части не са предмет на отчуждаването, извършено с оспорената заповед).

С писмо рег. № СОА25-ГР94-4942 от 30.06.2025 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП – ИПР, попадащи в обхвата на обект: „IV – та Искърска топломагистрала – участък от [улица]по [улица]до съществуващата топлофикационна камера К№ ШМ-11- поетапно“, , е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР с площ от 1 467 кв. м. и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР с площ от 2 252 кв. м., съгласно скиците – проекти, представляващи реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР на [населено място].

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР с площ от 1 467 кв. м. (незастроен), е предложено парично обезщетение в размер на 117 051,93 лева (79,79 лева/кв.м.). В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като е ползвана една сделка (НА за замяна на имоти № 12 от 29.07.2024 г.). Посочено е, че фактическото ползване на имота, подлежащ на отчуждаване, е неизползваем, незастроен и обрасъл с растителност имот

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР с площ от 2252 кв. м. (незастроен), е предложено парично обезщетение в размер на 179 687,08 лева (79,79 лева/кв.м.). В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като е ползвана една сделка (НА за замяна на имоти № 12 от 29.07.2024 г.). Посочено е, че фактическото ползване на имота, подлежащ на отчуждаване, е неизползваем, незастроен и обрасъл с растителност имот.

Към двата оценителни доклада е приложен НА за замяна на недвижими имоти № 12 (№ 18 по описа на АВ) от 29.07.2024 г., с който „Росбилд“ ЕООД прехвърля на „София билдинг естейт“ ЕООД едофамилна жилищна сграда, ведно с прилежащия терен (на стойност 959 695,47 лева без

ДДС), като в замяна се прехвърлят 12 броя недвижими имот, чиято обща стойност е 959 695,47 лева без ДДС. Оценителят е формирал средната цена за един квадратен метър, ползвайки стойността и площта на 10 бр. имоти, които в замяна се прехвърлят от „София билдинг естейт“ ЕООД.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижим имот, попадащ в ПУП – ИПР на м. „НПЗ изток – подзона Г.“, одобрен с Решение № 578 по протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС, във връзка с изграждането на обект: „IV – та Искърска топломагистрала – участък от [улица]по [улица]до съществуващата топлофикационна камера К№ ШМ-11- поетапно“, което е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и в. „Софийски вестник“. Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „М.“, Столична община, за което са съставени два протокол от 24.09.2025 г. Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаване на оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-94/18.11.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР с площ от 1 467 кв. м. и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР с площ от 2 252 кв. м., съгласно изготвени скици – проекти, които имоти представляват реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР на [населено място].

Със заповедта е определено общо обезщетение за двата имота с проектни идентификатори, което в размер на 296 739,01 лева, като са посочени и съответните квоти на жалбоподателите.

В хода на съдебното производство са приети следните писмени доказателства: АОС № 3612/10.07.2025 г., НА вх. рег. № 57660/08.07.2025 г., НА вх. рег. № 110439/09.12.2025 г. и НА вх. рег. № 115944/18.12.2025 г.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което съдът напълно кредитора, тъй като е

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП – ИПР на м. „НПЗ изток – подзона Г.“, приет с Решение № 578 по протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС и Заповед № РД-09-50-156а/24.04.1983 г. на главния архитект на С.. Отчуждаваните части попадат в терен, отреден за улична регулация по действащия план.

Експертът дава още информация, че преди одобряването на плана, по който се извършва отчуждаването, за имота няма предходен ПУП. Към настоящият момент имотът е земеделска земя и за него няма отредени УПИ. Имотът представлява изоставена земеделска земя, частично обрасла с дървета и храсти. Теренът е неограден и върху част от него са депонирани строителни отпадъци. Имотът попада в устройствена зона „Зп“ със следните параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване до 1 %, К. 0,006, минимална озеленена площ 85 %. Имотът попада в четвърта ценова зона по приложение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС.

Според вещото лице, останалите части от имота, които не са предмет на отчуждаването, отговарят на изискванията на ЗУТ за самостоятелен УПИ (един с площ 5 640 кв. м. и лица към улици – 95 м. и 85 м, а вторият е с площ 572 кв.м. и лице към [улица] м.).

Вещото лице е установил един пазарен аналог, попадащ в четвърта ценова зона, а именно Договор за прехвърляне на собственост № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024г., сключен между

Столична община и юридическо лице. При изготвянето на заключението, експертът не е ползвал представените в съдебно заседание актове от жалбоподателите, тъй като единият не е възмездна сделка, а другият се отнася за имоти в устройствена зона Смф2 с плътност на застрояване между 40 % и 60 %, различаваща се с тази на отчуждения имот, който е с плътност на застрояване 1 %.

Вещото лице дава следните два варианта за определяне на равностойно обезщетение:

Според вариант № 1 общият размер на обезщетение за проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР и проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР е в размер на 197 764,32 лева или 101 115,29 евро. При този вариант вещото лице ползва договора от 29.07.2024 г. за замяна на имоти, цитиран в оценителните доклади, и допълнително установения пазарен аналог – договор от 25.09.2024г.

Според вариант № 2 общият размер на обезщетение за проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР и проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР е в размер на 378 554,82 лева или 193 552 евро. При този вариант вещото лице не ползва договора от 29.07.2024 г. за замяна на имоти, а само и единствено допълнително установения пазарен аналог – договор от 25.09.2024г.

Към заключението е приложен Договор за прехвърляне на собственост № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024г., сключен между Столична община и „Радстрай надежда“ ЕООД, с който възмездно се прехвърля недвижим имот.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Разгледани по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, а именно кметът на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Несъстоятелни са възраженията, че в заповедта не са посочени всички собственици, имащи право на обезщетение. Това е така, тъй като на практика се релевират чужди възражения, доколкото невключените собственици като адресати на заповедта също имат право да оспорят заповедта, а това не е направено към момента.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът 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.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземления имот, отреден за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализацията на процесния обект.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и на сградата на общината и района. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имота, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценки, видно от представените доказателства. В тази връзка не се споделят възраженията за нарушение на чл. 25, ал. 3 ЗОС.

Поради изложеното, съдът намира, че при издаването на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

Неотносими са възраженията, че процесният ПУП, за който се отнася отчуждената реална част от имота, не съответства на ОУП. Това е така, тъй като подобни възражения са релевантни при издаването на административният акт за одобряване на ПУП, т. е. при неговото оспорване е възможно навеждането на възражения за противоречие с ОУП, но не и в производството за отчуждаване на имота, доколкото последното се развива на основата на вече влязъл в сила ПУП.

Неоснователни са възраженията, че оставащата неотчуждена част от имота не отговаря на изискванията на закона, тъй като вещото лице подробно посочва тяхната площ и лице към улица, които не противоречат на изискванията на чл. 19 ЗУТ.

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от поземления имот.

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 или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно 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 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл. 22, ал. 6 от 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. Според чл. 22, ал. 8 ЗУТ размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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.

Страните по делото не спорят за допълнително установения от вещото лице пазарен аналог, а именно Договор за прехвърляне на собственост № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024г., сключен между

Столична община и „Радстрай надежда“ ЕООД, с който възмездно се прехвърля недвижим имот. Страните по делото спорят дали при определяне на обезщетението следва да се включи като пазарен аналог договор от 29.07.2024 г. за замяна на имоти, ползван от органа при издаването на оспорената заповед.

Съгласно § 1, т. 2 от 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.

Нормата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС изрично определя, че като пазарен аналог може да се ползва сделка за замяна на имоти. Обаче това не е достатъчно, тъй като сделката трябва да отговаря на редица други условия (напр. момент на сключване; една от страните да е търговец; местоположение на имота; предназначение; показатели на застрояване и начин на трайно ползване). В случая с договора от 29.07.2024 г. се заменя един имот с 12 броя недвижими имоти, като два от имотите, предмет на сделката, са застроени с жилищна сграда. Съдът намира, че всички имоти, предмет на обсъждания пазарен аналог (замяна), трябва да притежават сходни характеристики с отчуждавания имот. Не е възможно да се използва сделка за замяна, имаща предмет няколко имота, при който част от имотите нямат сходни характеристики с отчуждавания, а други отговорят на това условие. Всички заменени имоти, предмет на сделката, трябва да отговорят на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС, а не само част от тях. Замяната е специфична сделка, при която насреща стоят две оценяеми престации, а целта на ЗОС е да се ползват като аналог тяхната стойност, но това е невъзможно, когато във всяка престация се включват имоти (в случая застроени с жилищна сграда), които нямат сходни характеристики с отчуждавания имот.

По тези съображения при определяне на обезщетението не следва да се отчита договора от 29.07.2024 г. за замяна на имоти, а само допълнително установения от вещото лице пазарен аналог, т. е. обезщетението да се определи съобразно вариант № 2 от заключението на експертизата, а именно в общ размер на 193 552 евро (равностойност на 378 554,82 лева).

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на Столична община, като се увеличи обезщетеното на 193 552 евро, което обаче е само по отношение на оспорващите Й. Т. Х., С. Т. Г., П. С. Б., Г. С. Б., С. Г. Б. и И. Г. Б., но и за други собственици.

По разноските:

Жалбоподателите претендират разноски в размер на 515,01 евро за изготвяне на заключение по назначената експертиза (511,30 евро – депозит и 3,71 евро – банкова такса) и 1278,23 евро за адвокатски хонорар, за което представя договор за правни услуги и платежно нареждане.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателите имат право на

разноски.

Ответникът е направил своевременно възражение за прекомерност на адвокатски хонорар, което съдът намира за основателно. Делото не е сложно от фактическа и правна страна, доколкото преписката се състои от малко на брой документи, а за обосноваване основателността на жалбата в съдебно заседание е прието единствено заключението по експертизата. В чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа е посочено, че минималният размер на адвокатския хонорар е 511,29 евро за дела без материален интерес. С оглед проведените шест съдебни заседания, което е ангажирало явяването на адвоката във всяко от тях, то хонорарът следва да се определи на 750 евро. По тези съображения общият размер на разноските е 1 265,01 евро.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-94/18.11.2025 г. на кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.143 по КККР с площ от 1 467 кв. м. и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.145 по КККР с площ от 2 252 кв. м., съгласно изготвени скици – проекти, които имоти представляват реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.3185 по КККР на [населено място], като УВЕЛИЧАВА общия размер на паричното обезщетение по същата заповед от 296 739,01 лева на 193 552 евро, което е само по отношение на Й. Т. Х., С. Т. Г., П. С. Б., Г. С. Б., С. Г. Б. и И. Г. Б., платимо съобразно притежаваните от тях квоти на собственост.

ОСЪЖДА Столична община да заплати общо на Й. Т. Х., С. Т. Г., П. С. Б., Г. С. Б., С. Г. Б. и И. Г. Б. сумата в размер на 1 265,01 евро, представляваща направени разноски по делото.

Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: