

РЕШЕНИЕ

№ 36791

гр. София, 24.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 16.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **3190** 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. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „Бългериън Билдинг Къмпани“ АД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], район „Л.“, [улица], чрез адв. К. М., срещу Заповед № СОА26-РД40-10/29.01.2026 г. на кмета на Столична община (СО), с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.904.3607, с площ 356 кв.м по КKKP на [населено място], район „Л.“, 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 ПУП на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4-та част.

С оспорената заповед е определено парично обезщетение в размер на 55 525,32 (петдесет и пет хиляди петстотин двадесет и пет лева и тридесет и две стотинки) лева, съответстващо на 28 389,65 (двадесет и осем хиляди триста осемдесет и девет евро и шестдесет и пет цента) евро.

В жалбата се твърди, че административният акт е незаконосъобразен в частта относно размера на определеното обезщетение, тъй като то не съответства на действителната пазарна стойност на отчуждавания имот и не включва наличните в имота подобрения и трайни насаждения. Искане за изменение на заповедта чрез определяне на по-високо равностойно парично обезщетение. В съдебно заседание оспорващото дружество се представлява от адв. М., който поддържа жалбата. Моли съдът да измени заповедта в частта за размера на обезщетението съобразно приетото заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза /СТОЕ/. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът - кметът на Столична община чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юриск. Л., която оспорва жалбата като неоснователна. Моли заповедта да бъде

потвърдена. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на оспорващия.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, становищата на страните и приложимия закон, прие следното от фактическа страна:

От представения нотариален акт № 23, том XXIV, рег. № 10894, дело № 7694/27.02.2020 г. се установява, че „Бългериън Билдинг Къмпани“ АД е придобило право на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.904.1732, с площ 1914 кв.м, находящ се в [населено място], район „Л.“, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - незастроен имот за жилищни нужди.

От скица на поземлен имот № 15-1125704-04.11.2024 г. на СГКК – С. се установява, че процесният имот с идентификатор 68134.904.3607 е с площ 356 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, и начин на трайно ползване: за второстепенна улица.

От удостоверение на „Географска информационна система – С.“ („ГИС – София“ ЕООД), изх. № 07-00-1003/07.11.2024 г., и комбинираната скица към него се установява, че процесният ПИ 68134.904.3607 попада изцяло в [улица] до о.т. 1276 по действащия план за регулация на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ 4 част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53/17.05.2018 г. на СОС – за ОФГ.

От административната преписка се установява, че за обекта е налице действащ подробен устройствен план (ПУП), предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.

С възлагателно писмо № СОА25-ГР94-7657/17.10.2025 г. кметът на СО е възложил изготвяне на оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за имота. Това е релевантната дата, от която се изчислява 12-месечният период по § 1, т. 2 ДР ЗОС - 17.10.2024 г. – 17.10.2025 г.

Административната оценка е изготвена от независим оценител М. Р.. В нея е прието, че за имота няма предходна регулация, че съгласно действащия ПУП процесният имот попада в улица, а по ОУП попада в устройствена зона „Жм“. За определяне на обезщетението са използвани три пазарни аналога, въз основа на които е изведена средна цена 155,97 лв. (79,75 евро)/кв.м и общо обезщетение 55 525,32 лв. (28 389,65 евро).

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС е публикувано Обявление № СОА25-ВК08-19632/09.12.2025 г. в два централни и един местен ежедневник, на интернет страницата на Столична община, както и на определените места в сградата на Столична община и район „Л.“. Съставени са констативни протоколи за поставяне и изтичане на срока на обявлението.

На 29.01.2026 г. е издадена оспорената Заповед № СОА26-РД40-10/29.01.2026 г., с която процесният имот е отчужден, а обезщетението е определено в размер на 55 525,32 лв. (28 389,65 евро).

Жалбата срещу тази заповед е подадена в Регистратурата на АССГ на 09.03.2026 г. С Определение № 10678/18.03.2026 г. съдът е приел жалбата за редовна, конституирал е страните и е назначил съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ). С молба от 24.03.2026 г. оспорващият е формулирал допълнителни задачи към вещото лице относно предходното предназначение, начина на фактическо ползване, пазарната цена и наличните подобрения. С молба от 09.04.2026 г. е поставен допълнителен въпрос относно твърдяно предходно отреждане за детска градина. С молба от 30.04.2026 г. са представени допълнителни пазарни аналози.

В съдебно заседание на 20.05.2026 г. съдът е приел административната преписка и допълнително представените писмени доказателства. Вещото лице е поискало допълнителен срок поради необходимост от анализ на голям обем пазарни аналози. В съдебно заседание на 17.06.2026 г. отново е предоставена възможност за изготвяне на заключението. На 08.09.2026 г. е депозирано

заключение на СТОЕ, изготвено от вещото лице инж. С. Б. К..

От приетата СТОЕ се установява следното:

Процесният имот е част от стар ПИ с идентификатор 68134.904.1732, като имотът, предмет на заповедта - ПИ 68134.904.3607, представлява частта, попадаща в предвидена [улица] - 127а - 127б. По действащия ОУП имотът попада в зона „Жм“, а по ценовото зонироване на Столична община - в III ценова зона.

Вещото лице е установило, че за района, в който попада процесният имот, няма предходен ПУП, предвиждащ застрояване. Преди одобряването на действащия ПУП имотът е представлявал неурегулирано незастроено дворно място, възстановено по реда на ЗСПЗЗ. СТОЕ изрично приема, че процесният имот не попада и не е попадал в УПИ I – за детска градина, а в предвидената улица северно от него.

Вещото лице е анализирано вписани сделки в релевантния 12-месечен период 17.10.2024 г. – 17.10.2025 г., като е приело за годни седем пазарни аналога: 1./ Нотариален акт № 64, том IX, рег. № 12537, дело № 1493/24.10.2024 г. — ПИ 68134.905.37, площ 255,6 кв.м, единична цена 78,25 лв. (40,01 евро)/кв.м; 2./ Нотариален акт № 40, том IV, рег. № 6265, дело № 587/24.10.2024 г. — ПИ 68134.905.8456, площ 61 кв.м, единична цена 195,58 лв. (100,00 евро)/кв.м; 3./ Договор за замяна № СОА24-ДГ56-3309/27.12.2024 г., вписан на 30.12.2024 г. — ПИ 68134.1602.3558, ПИ 68134.1602.3559 и ПИ 68134.1602.6111, обща площ 1636 кв.м, единична цена 3 618,09 лв. (1 849,90 евро)/кв.м; 4./ Нотариален акт № 124, том I, рег. № 972, дело № 89/07.02.2025 г. — ПИ 68134.1006.26, площ 1239 кв.м, единична цена 315,71 лв. (161,42 евро)/кв.м; 5./ Договор за покупко-продажба № СОА25-ДГ61-5/28.04.2025 г., вписан на 29.04.2025 г. — ПИ 68134.1933.2427, площ 552 кв.м, единична цена 203,94 лв. (104,27 евро)/кв.м; 6./ Нотариален акт № 120, том I, рег. № 7879, дело № 301/10.07.2025 г. — ПИ 68134.905.192, площ 130 кв.м, единична цена 1 955,83 лв. (1 000,00 евро)/кв.м и 7./ Нотариален акт № 55, том X, рег. № 26362, дело № 1667/03.09.2025 г. — ПИ 68134.1006.2859, площ 524 кв.м, единична цена 194,09 лв. (99,24 евро)/кв.м.

Въз основа на тези аналози СТОЕ е определила средна пазарна цена 937,36 лв. (479,26 евро)/кв.м, а за площта на отчуждавания имот от 356 кв.м - стойност 333 698,68 лв. (170 617,43 евро).

При огледа на място вещото лице е установило, че имотът е незастроен, не е поддържан, обрасъл е с треви и храсти, през него преминава пътека, а в югоизточната му част има орехово дърво на видима възраст около 15 години. Установена е и ограда, част от която преминава през процесния имот. Вещото лице е приело, че на оценяване подлежат ореховото дърво и южната част от оградата. Стойността на ореховото дърво е определена на 461,07 лв. (235,74 евро), а стойността на южната част от оградата — 840,24 лв. (429,61 евро).

Така според експерта общата стойност на земята и подобренията според СТОЕ е 334 999,99 лв. (171 282,78 евро).

Заключението е изслушано и прието в съдебно заседание на 16.09.2026 г. Страните не са поставили въпроси към вещото лице и не са поискали повторна или допълнителна експертиза.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от собственик на отчуждавания имот, за когото оспорената заповед поражда неблагоприятни правни последици. Съгласно чл. 147, ал. 1 АПК право да оспорват административния акт имат гражданите и организациите, чиито права или законни интереси са нарушени или застрашени от него или за които той поражда задължения. От данните по административната преписка се установява, че жалбата е вхвърляна на 09.03.2026 г. като при съобразяване датата на съобщаване на заповедта – видно от приложеното известие за доставяне на 24.02.2026 г., същата е подадена в 14-дневния срок по чл. 27, ал. 1 ЗОС.

Разгледана по същество, жалбата е основателна в частта относно размера на определеното парично обезщетение.

Съгласно чл. 145, ал. 1 АПК административните актове могат да се оспорват пред съда по отношение на тяхната законосъобразност, като актовете могат да бъдат оспорени изцяло или в отделни техни части. Основанията за оспорване са посочени в чл. 146 АПК - липса на компетентност, неспазване на форма, съществено нарушение на административнопроизводствените правила, противоречие с материалноправни разпоредби и несъответствие с целта на закона. Съдът не се ограничава само с доводите на оспорващия, а проверява законосъобразността на акта на всички основания по чл. 146 АПК (чл. 168 АПК).

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, в предвидената писмена форма и при наличие на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Спазена е процедурата по чл. 25, ал. 1 и ал. 2 ЗОС относно публикуване на обявление и издаване на заповедта не по-рано от един месец след публикуването на обявлението.

Спорът по делото е концентриран върху материалната законосъобразност на заповедта в частта относно размера на равностойното парично обезщетение.

Съдът кредитира заключението на СТОЕ като обективно, подробно, аргументирано и изготвено след анализ на доказателствата по делото, извършен оглед на място и проверка на вписани сделки. Заключението не е оспорено от страните по същество. Ответникът не постави въпроси към вещото лице, не поиска повторна или допълнителна експертиза и не ангажира доказателства, които да оборят изводите на вещото лице.

Съдът счита, че СТОЕ правилно е определила релевантния период за издирване на аналози - 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, а именно 17.10.2024 г. – 17.10.2025 г. Съгласно § 1, т. 2 ДР ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички възмездни сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, със сходно предназначение, характер на застрояване и/или установен начин на трайно ползване, 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.

Правилно вещото лице е приело, че „имоти в близост“ за урбанизираните територии са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а не непременно само в същия квартал или непосредствено съседство. Процесният имот попада в III ценова зона, поради което са относими всички годни сделки в тази зона, отговарящи на законовите критерии.

Неоснователно е възражението, развито първоначално от оспорващия, че имотът следва да бъде оценяван като имот с предходно отреждане за детска градина. СТОЕ категорично установява, че процесният ПИ 68134.904.3607 не попада и не е попадал в УПИ I – за детска градина, а попада в обслужваща улица северно от него. За имота няма предходен ПУП, предвиждащ застрояване. Ето защо правилното приложение е това на чл. 22, ал. 8 ЗОС за оценяване като имот без предвидено застрояване.

Административният оценител е използвал само три аналога. СТОЕ е установила още четири годни аналога, включително сделки, по които страна е Столична община. Законът не допуска селективно използване само на част от годните сделки, когато са налице други вписани сделки в релевантния период, в същата ценова зона и със сходни характеристики. Методиката на § 1, т. 2 ДР ЗОС изисква осредняване на всички годни сделки, а не подбор само на сделки с най-ниска стойност (§ 1 ДП, ЗОС).

Съдът приема за годни и сделките, обективирани в договор за замяна и договори със Столична община, доколкото § 1, т. 2 ДР ЗОС изрично включва като релевантни не само покупко-продажби,

но и замени, продажби от държавни институции и общини, както и други възмездни сделки, при спазване на останалите критерии.

Съдът съобразява, че част от аналозите са за имоти, отредени за озеленяване, парк, спортни или обслужващи терени. Това обстоятелство само по себе си не налага тяхното изключване, тъй като релевантният критерий при процесния имот е липсата на предходно предвидено застрояване, еднаквата ценова зона, урбанизираният характер на територията и липсата или минималността на устройствени показатели за застрояване. Вещото лице е извършило именно такава съпоставка и е изключило възможността да се използват аналози за имоти с нормално жилищно застрояване.

Изводът съответства и на практиката по сходни отчуждителни спорове. В Решение № 745 от 16.01.2009 г. по адм. д. № 295/2008 г., III отд. на ВАС се приема, че обезщетението следва да бъде в такъв размер, какъвто собственикът би получил на свободния и конкурентен пазар при добра информираност и липса на принуда, като при наличие на по-високи цени на сходни имоти административната оценка подлежи на изменение. В Решение № 10008 от 23.07.2009 г. по адм. д. № 1698/2009 г., III отд. ВАС също изменя административно определено обезщетение, когато съдебната експертиза установява по-висока пазарна стойност на отчуждавания имот. В Решение № 6288 от 01.06.2015 г. по адм. д. № 9432/2014 г., III отд. ВАС акцентира върху същественото значение на пълния набор релевантни пазарни аналози при определяне на равностойното обезщетение, особено предвид едноинстанционния характер на производството по ЗОС.

В същата насока е и цитираната от оспорващия практика на АССГ по отчуждителни спорове, включително Решение № 14488 от 28.04.2025 г. по адм. д. № 1661/2025 г. на АССГ, както и приложеното по делото решение-образец по адм. д. № 10950/2022 г., при което съдът приема, че обезщетението следва да се определи по съдебната експертиза, когато тя по-пълно прилага критериите на чл. 22 ЗОС и § 1 ДР ЗОС.

Относно подобренията съдът приема, че стойността им следва да бъде включена в общото обезщетение. Чл. 22, ал. 13 ЗОС предвижда заплащане на законните строежи и други подобрения, извършени от собственика при условията и по реда на чл. 49 ЗУТ, а чл. 22, ал. 14 ЗОС изключва обезщетение само за незаконни строежи. В случая вещото лице е разграничило кои елементи имат характер на подобрение и кои не следва да бъдат оценявани, като е изключило западната част от оградата, поставена върху преместваеми бетонови блокчета, и е оценило само южната част от оградата и ореховото дърво.

Посочената от оспорващия практика относно включване на трайни насаждения и огради към отчуждителното обезщетение е относима към настоящия спор, доколкото потвърждава принципа, че установените приращения и подобрения в отчуждавания имот следва да бъдат обезщетени наред със стойността на земята (вж. Решение № 6237 от 18.05.2017 г. по адм. д. № 11555/2016 г. III отд. на ВАС, Решение № 1040 от 19.02.2021 г. по адм. д. № 9283/2020 г. на АССГ, Решение № 4217 от 25.06.2021 г. по адм. д. № 10032/2020 г. на АССГ, Решение № 8039 от 16.12.2019 г. по адм. д. № 7110/2019 г. на АССГ, Решение № 16480 от 14.05.2025 г. по адм. д. № 1746/2025 г. на АССГ и Решение № 4942 от 21.07.2017 г. по адм. д. № 6534/2017 г. на АССГ).

С оглед изложеното съдът приема, че определеното в заповедта обезщетение 55 525,32 лв. (28 389,65 евро) не представлява равностойно парично обезщетение по смисъла на ЗОС, а действителното равностойно обезщетение, установено по съдебен ред, е: за земята - 333 698,68 лева (170 617,43 евро); за орехово дърво - 461,07 лева (235,74 евро); за южна част от ограда - 840,24 лева (429,61 евро) или общо 334 999,99 лева (171 282,78 евро).

Съгласно чл. 172, ал. 2 АПК съдът може да измени оспорения административен акт. Когато въпросът не е предоставен на преценката на административния орган, съдът решава спора по същество. Предвид гореизложеното, размерът на равностойното парично обезщетение е правно

обусловен от критериите на ЗОС и установените по делото факти, поради което съдът следва да измени заповедта в тази част.

По разносните съдът съобрази следното:

Оспорващото дружество е представило списък на разносните, в който са посочени: държавна такса (25,56 евро); такса за съдебно удостоверение (2,56 евро); депозит за вещо лице (500 евро) и адвокатско възнаграждение (8 000 евро). За адвокатското възнаграждение са представени фактура № [ЕГН]/12.09.2026 г. и банково извлечение за превод на сумата 8 000 евро на 15.09.2026 г., поради което съдът приема, че разноската е реално извършена. Ответникът своевременно е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Възражението е основателно частично.

Съгласно чл. 78, ал. 5 ГПК, приложим субсидиарно по силата на чл. 144 АПК, ако заплатеното от страната адвокатско възнаграждение е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по мотивирано възражение на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разносните в тази им част. При преценката за прекомерност съдът прилага съответно критериите по чл. 36, ал. 3 от Закона за адвокатурата, а именно: фактическата и правна сложност на случая, засегнатия интерес, условията, при които е възложена и предоставена защитата, включително времето и спешността, както и квалификацията, опита и специализацията на адвоката. По делото е налице определяем имуществен интерес, доколкото спорът е относно размера на равностойното парично обезщетение. Това обстоятелство обаче не води автоматично до присъждане на целия договорен хонорар. Размерът на засегнатия интерес е само един от критериите по чл. 36, ал. 3 ЗА и следва да бъде преценяван съвкупно с действително извършените процесуални действия и фактическата и правна сложност на производството.

Съдът отчита, че делото е по специалния ред на чл. 27 ЗОС и е приключило в една съдебна инстанция. Спорът е бил концентриран основно върху един въпрос - **размера на равностойното парично обезщетение**, който е изяснен чрез назначената Съдебно-техническа и оценителна експертиза. Не са били разглеждани множество самостоятелни правни основания, не са били предявени съединени искания с различен предмет, не е събиран значителен по вид доказателствен материал извън административната преписка, представените аналози и заключението на вещото лице.

От протоколите по делото се установява, че са проведени три съдебни заседания. В първото съдебно заседание на 20.05.2026 г. оспорващото дружество не се е явило и не се е представлявало. В заседанието на 17.06.2026 г. делото е отложено поради необходимост вещото лице да изготви заключение. В съдебното заседание на 16.09.2026 г. заключението е прието, като процесуалният представител на оспорващия не е поставил въпроси към вещото лице и не е направил искане за допълнителна или повторна експертиза.

Съдът отчита и извършените от процесуалния представител действия - подаване на жалба, формулиране на допълнителни задачи към експертизата, искане за съдебно удостоверение, представяне на два допълнителни пазарни аналога и депозиране на писмени бележки. Тези действия обосновават присъждане на адвокатско възнаграждение над символичен или минимален размер, но не оправдават възлагане върху ответника на пълния договорен хонорар от 8 000 (осем хиляди) евро, който е несъразмерен спрямо действителния обем на извършената процесуална работа.

Цитираната от оспорващия съдебна практика относно определяемия материален

интерес при дела за отчуждаване не налага различен извод. Тази практика е относима към въпроса дали делото има имуществен интерес, но не изключва приложението на чл. 78, ал. 5 ГПК при своевременно възражение за прекомерност. Наличието на материален интерес не освобождава съда от задължението да прецени дали конкретно заплатеното възнаграждение съответства на фактическата и правната сложност на делото. Съдът съобразява и последното изречение на чл. 78, ал. 5 ГПК, според което не може да бъде присъден по-нисък размер на разноските за адвокатско възнаграждение от размера на заплатеното възнаграждение на адвоката на насрещната страна. В случая ответникът е представляван от юрисконсулт, а не от адвокат, и по делото няма доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение от насрещната страна, поради което тази законова граница не препятства намаляването.

С оглед изложеното съдът намира, че справедливият и съразмерен размер на подлежащото на присъждане адвокатско възнаграждение е 4 000 (четири хиляди) евро. До този размер възнаграждението съответства на засегнатия имуществен интерес и на извършената процесуална работа, като за разликата над 4 000 (четири хиляди) евро до претендираните 8 000 (осем хиляди) евро възражението за прекомерност следва да бъде уважено.

Следователно на оспорвания следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на 4 528,12 (четири хиляди петстотин и осем евро и дванадесет цента) евро.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, вр. чл. 27, ал. 6 ЗОС, Административен съд – София-град, II отделение, 28 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на „БЪЛГЕРИЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], район „Л.“, [улица], Заповед № СОА26-РД40-10/29.01.2026 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.904.3607, с площ 356 кв.м по КKKP на [населено място], район „Л.“, 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.“, в частта относно размера на определеното равностойно парично обезщетение.

ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение за отчуждения поземлен имот с идентификатор 68134.904.3607, с площ 356 кв.м, в общ размер на 171 282,78 евро (сто седемдесет и едно хиляди двеста осемдесет и два евро и седемдесет и осем цента) евро, **вместо** определеното със Заповед № СОА26-РД40-10/29.01.2026 г. обезщетение в размер на 28 389,65 евро (двадесет и осем хиляди триста осемдесет и девет евро и шестдесет и пет цента) евро.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на „БЪЛГЕРИЪН БИЛДИНГ КЪМПАНИ“ АД, ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 4 528,12 (четири хиляди петстотин и осем евро и дванадесет цента) евро, представляваща направени по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ

