

# РЕШЕНИЕ

№ 10467

гр. София, 17.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 1 състав, в публично заседание на 10.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Добромир Андреев**

при участието на секретаря Галя Илиева, като разгледа дело номер **246** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от „СУНГУРЛАРЕ ОРГАНИК“ ООД, ЕИК:[ЕИК], чрез адв. С. Г. и адв. Т. П., срещу Заповед № СОА25-РД40-97/18.11.2025 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.154 (незастроен), с площ 2 368 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9884 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план, а именно: подробен устройствен план на м. „НПЗ „И.“ - подзона „Г.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на главен архитект на С. и ИПР на м. „НПЗ „И.“ - подзона „Г.“, одобрено с решение № 578 по протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичния общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „IV-та Искърска топломагистрала-участък от [улица]по [улица]до съществуваща топлофикационна камера К№ ШМ-11-поетапно“, [населено място] - публична общинска собственост.

В жалбата се излагат аргументи за незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта му, с която се определя размера на равностойното парично обезщетение, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се сочи, че оценителят е използвал пазарните цени на общо 10 броя имоти със сходни характеристики, описани в Нотариален акт за

замяна на недвижими имоти с вх. рег. № 8164 от 29.07.2024 г., които е приел за относими аналози, но без да отчете обстоятелството, че три от имотите са урегулирани, поради което те не би следвало да се приемат за аналози, тъй като не отговарят на условията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. С оглед на това сочи, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот следва да се определи след изключване им, тъй като същите не представляват имоти със сходни характеристики на процесния. Иска се изменение Заповед № СОА25-РД40-97/18.11.2025 г. на Кмета на Столична община за отчуждаване на Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.154 (незастроен), с площ 2 368 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9884 по КККР, попадащ улична регулация и в обхват на обект: „IV-та Искърска топломагистрала - участък от [улица]по [улица]до съществуваща топлофикационна камера К№ ШМ-11-поетапно“, в частта, с която на жалбоподателя „СУНГУРЛАРЕ ОРГАНИК“ ООД е определена сума за парично обезщетение, в размер на 188 942,72 лв., като бъде увеличен размерът на паричното обезщетение. Претендира направените по делото разноски, за което представя списък.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за процесуално допустима, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е основателна по следните съображения:

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 от ЗОБС е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.154 (незастроен), с площ 2 368 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9884 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план, а именно: подробен устройствен план на м. „НПЗ „И.“ - подзона „Г.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на главен архитект на С. и ИПР на м. „НПЗ „И.“ - подзона „Г.“, одобрено с решение № 578 по протокол № 60/21.07.2022 г. на Столичния общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „IV-та Искърска топломагистрала-участък от [улица]по [улица]до съществуваща топлофикационна камера К№ ШМ-11-поетапно“, [населено място], собственост на „СУНГУРЛАРЕ ОРГАНИК“ ООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА25-ГР94-4942 от 30.06.2025 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, като осреднена цена от всички сделки с имоти, отговарящи на изискванията на § 1 от ДР на ЗОБС. Видно от същата за определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на Закона за общинската собственост е приложен Методът на пазарните сравнения. Посочено е, че проучванията, анализите и изборът на аналогични обекти за целите на оценката са съобразени с конкретното предназначение на имота, което е имал преди влизането в сила, съответно одобряването на подробния устройствен план. Отбелязано е, че за имота няма предходен ПУП, поради което за определянето размера на

равностойното парично обезщетение е приложена разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС - определянето на равностойното парично обезщетение е като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. Проучени са сделки, предмет на които са имоти, попадащи в устройствени зони от категория: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура - Терени за транспортна инфраструктура (Тти), без параметри на застрояване, Устройствовна зона и терени за озеленяване - Зона за градски паркове и градини (Зп), без параметри на застрояване, Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути - (Тзв), без параметри на застрояване. За целите на оценката е предоставена информация от Агенцията по вписванията за вписани сделки с поземлени имоти, намиращи се в [населено място], р-н Искър [жк], ж.к, Д.-2, м. 7-ми, 11-ти километър и р-н М. - [жк], [жк], М. 4.; кв. Г., кв. Полигона четвърта ценова зона, за периода 30.06.2024 г. - 30.06.2025 г. Разгледани са около седем хиляди сделки, сред които са търсени сделки, осъществени между юридически лица или между юридически лица и физически лица, вписани в имотен регистър на Агенцията по вписванията. За сделки, сключени с поземлени имоти, приети за аналози са приети тези по Нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г., както следва: ПИ с ид. 68134.4081.9573, с продажна цена 15 000 лв., площ 610 кв. м. и цена 24,59 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.4081.9575, с продажна цена 8 000 лв., площ 278 кв. м. и цена 28,78 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.4081.9737, с продажна цена 430 682,83 лв., площ 14 793,00 кв. м. и цена 29,11 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.4081.9738, с продажна цена 10 000,00 лв., площ 363,00 кв. м. и цена 27,55 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2571, с продажна цена 200,00 лв., площ 1,00 кв. м. и цена 200,00 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2672, с продажна цена 1 500,00 лв., площ 12,00 кв. м. и цена 125,00 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2243, с продажна цена 22 000,00 лв., площ 202,00 кв. м. и цена 108,91 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2244, с продажна цена 15 000,00 лв., площ 131,00 кв. м. и цена 114,50 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2671, с продажна цена 8 000,00 лв., площ 325,00 кв. м. и цена 24,62 лв./кв.м.; ПИ с ид. 68134.1504.2676, с продажна цена 24 000,00 лв., площ 209,00 кв. м. и цена 114,83 лв./кв.м. Средна цена на кв. м. 79,79 лв. Така получената пазарна стойност на равностойното парично обезщетение, дължимо на собствениците на имота е в размер на 188 942,72 лв.

По делото е изслушано заключение от съдебно - оценителна експертиза, съгласно заключението, на която: поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9737 по действащия ПУП е част от УПИ XXII- „за озеленяване и техническа инфраструктура“, кв. 1, местност „Дариградско шосе-Караулната“, което УПИ е без показатели на застрояване, в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути „/Тзв/ по действащия ОУП/2009г.; поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9738 по действащия ПУП е с отреждане аля между кв.1 и кв. 1А, т.е. не е включен в УПИ, а същият попада в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути „/Тзв/ по действащия ОУП/2009г.“; поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2671 по действащия ПУП е част от УПИ XXII- „за озеленяване и техническа инфраструктура“, кв. 1, местност „Ц. шосе-Караулката“, което УПИ е без показатели на застрояване, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона „/Смф/ по действащия ОУП/2009г.“ Изчислени са три варианта на обезщетение:

1. Използвани са аналозите по Нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. плюс още един допълнително установен от вещото лице Акт 110, том 174 от 26.09.2024г. на СВ-гр. С., с който е вписан Договор № СОА24-ДГ61-25/25.09.2024 г, сключен между Столична община и „РАД СТРОЙ Н.“ ЕООД, с предмет на сделката два поземлени имота в кв.Свобода - проектен ПИ 68134Л377.2136 и проектен ПИ

68134.1377.2139 с посочена обща цена, които по ПУП попадат в уличната регулация. Определено е обезщетение в размер на 207 951,30 лв.

2. Използвани са аналозите по Нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г., като са изключени сделките за поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.9737, 68134.4081.9738 и 68134.1504.2671, плюс още един допълнително установен от вещото лице Акт 110, том 174 от 26.09.2024г. на СВ-гр. С.. Определено е обезщетение в размер на 261 874,16 лв.

3. За аналог е използван единствено Акт 110, том 174 от 26.09.2024г. на СВ-гр. С.. Определено е обезщетение в размер на 398 060,80 лв.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СОА24-ГР94-4942 от 30.06.2025 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 01.09.2025 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция „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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Същите аналози са използвани и от вещото лице при изготвяне на съдебно-оценителната експертиза, което обаче е допълнено и с една друга сделка по Акт 110, том 174 от 26.09.2024г. на СВ-гр. С., с който е вписан Договор № СОА24-ДГ61-25/ 25.09.2024г, сключен между Столична община и „РАД СТРОЙ НАДЕЖДА“ ЕООД, с предмет на сделката два поземлени имота в кв.Свобода - проектен ПИ 68134Л377.2136 и проектен ПИ 68134.1377.2139 с посочена обща цена, които по ПУП попадат в уличната регулация.

В тази връзка следва да се има предвид, че 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, правилото на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС предвижда размерът на равностойното парично обезщетение да се определя като за имоти без предвидено застрояване, като се съобразява установеният траен начин на фактическото им ползване.

Предвид гореизложеното, релевантният период който трябва да се изследва е 30.06.2024 г. – 30.06.2025 г. Експертът в административното производство е използвал 10 броя имоти, включени в Нотариалния акт за замяна на недвижими имоти с вх. рег. № 8164 от 29.07.2024 г. на СВ С., които вещото лице, изготвило съдебно - оценителна експертиза е допълнило с още една сделка за имоти в същата ценова зона, намиращи се в близост до отчуждавания и без показатели за застрояване, по които едната страна е търговец. Доколкото процесния имот е без показатели за застрояване съдът приема, че при определяне на аналозите трябва да се вземат предвид само такива, които са без показатели за застрояване. Освен това в настоящия случай, оценителят в административното производство не е отчел обстоятелството, че три от имотите са урегулирани - поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9737, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.9738 и поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2671 попадат в УПИ ХХІІІ, кв. 1, поради което същите не следва да се приемат за аналози, тъй като не отговарят на условията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Съдът намира, че сделката по Акт 110, том 174 от 26.09.2024г. на СВ-гр. С., с който е вписан Договор № СОА24-ДГ61-25/ 25.09.2024г, сключен между Столична община и „РАД СТРОЙ НАДЕЖДА“ ЕООД, използвана от вещото лице, изготвило съдебно - оценителна експертиза следва да участва в изчисляването на дължимото равностойно обезщетение за отчуждаването предвид факта, че макар и да попада в друга зона по ОУП, е в същата ценова зона като процесния имот и е без предвидено застрояване.

С оглед на изложеното заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза следва да бъде кредитирано, в частта му Вариант № 2, като дължимото се равностойно парично обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.154, представляващ реална част от Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9884 по КККР следва да бъде определено в размер на 261 874,16 лв. (2368 кв.м. x 110,59 лв.), равняващи се на 133 894,13 евро.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението.

Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за

материалноправана незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски, които в случая са в претендиран и доказан размер 2 217,56 евро, от които 350 евро - депозит за възнаграждение на вещо лице, 26,91 евро - държавна такса и 1 840,65 евро - адвокатско възнаграждение. Възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение следва да бъде уважено. Настоящото дело не е такова с материален интерес, тъй като същият не може да се определи към момента на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноски на жалбоподателя. Като материален интерес не може да се разбира и разликата между определения в заповедта и определения от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване в тази ѝ част. Подобно виждане би довело до липса на предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито размерът на равностойно парично обезщетение се заявява с жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата. Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението -определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение. Съгласно чл. 29, ал. 6 от ЗОБС, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика. Ето защо, размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен по реда на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа в размер на 511,29 евро, като съдът отчита и не особено голямата фактическа и правна сложност на делото, реално предоставената от пълномощника адвокат защита и проведените по делото съдебни заседания.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Трето отделение, 1-ви състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС:

## **РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА25-РД40-97/18.11.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.154 (незастроен), с площ 2 368 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.9884

по КККР, попадащ улична регулация и в обхват на обект: „IV-та Искърска топломагистрала - участък от [улица]по [улица]до съществуваща топлофикационна камера К№ ШМ-11-поетапно“, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 188 942,72 лева на 261 874,16 лева, равняващи се на 133 894,13 евро.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „СУНГУРЛАРЕ ОРГАНИК“ ООД, ЕИК: [ЕИК] разноси по делото в размер на 888,20 (осемстотин осемдесет и осем евро и 20 цента) евро.

Решението е окончателно.

СЪД

ИЯ: