

РЕШЕНИЕ

№ 2335

гр. София, 20.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 12.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **12231** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от Сдружение Училищно настоятелство при 116 ОУ „П. Х.“, депозирана от адв. Д., срещу Заповед № СОА25-РД40-88/23. 10. 2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 87401.7550.44 /незастроен/, с площ 64 432 кв. м. по КKKP на район „К.“, одобрени със Заповед № РД-18-59/ 14. 09. 2010 г. на ИД на АГКК, попадащ в публично мероприятие и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, съгласно действащ ПУП – парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци, одобрен с Решение № 780 по Протокол № 26/ 11. 12. 2008 г. на СОС, изменение на парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, одобрен с Решение № 516 по Протокол № 78/ 15. 06. 2023 г. на СОС“.

В жалбата се твърди, че е следвало да бъде отчужден целият имот, както и че определената цена за отчуждаването не отговаря на изискването за равностойно парично обезщетение.

В съдебното производство жалбоподателят се представлява от адв. Д., която поддържа жалбата и моли за нейното уважаване.

Ответникът - кметът на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. И., според която жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Административен съд – София град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Сдружение Училищно настоятелство при 116 ОУ „П. Х.“ е собственик на поземлен имот с идентификатор 87401.7550.1, възстановен с Решение № 912/ 26. 07. 1999 г. на ПК [община], целият с площ от 106, 015 дка, който представлява нива, четвърта категория. Същият е разделен на два имота в КККР на район „К.“, одобрени със Заповед № РД-18-59/19.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, а именно - ПИ с идентификатор 87401.7550.44 с площ от 64 432 кв. м. и ПИ с идентификатор 87401.7550.45, с площ от 41 565 кв.м.

С обявление изх. № СОА25-ВК66-7790/15. 09. 2025 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, попадащи в улична регулация, съгласно действащите подробни устройствени планове за имотите, а именно: Подробен устройствен план, одобрен с Решение № 780 по Протокол № 26/ 11. 12. 2008 г. на СОС и изменение на парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, район „К.“, одобрен с Решение № 516 по Протокол № 78/ 15. 06. 2023 г. на СОС, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание глава III от ЗОС, във връзка с обект „Площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, съгласно действащ ПУП – парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци, одобрен с Решение № 780 по Протокол № 26/ 11. 12. 2008 г. на СОС, изменение на парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, одобрен с Решение № 516 по Протокол № 78/ 15. 06. 2023 г. на СОС“.

Измежду засегнатите имоти е и ПИ с идентификатор 87401.7550.44 /незастроен/ с площ от 64432 кв. м., собственост на Сдружение „Училищно настоятелство при ОУ „П. Х.“. Обявлението било публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на интернет страницата на Столична община. Копие от обявлението било поставено на определеното за това място в сградата на СО, район "К.", видно от протокол от 19. 09. 2025. 25.05.2023г.

С писмо изх. № СОА25-ТД26-9554/09. 07. 2025 г. кметът на Столична община възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно поземлените имоти, засегнати от реализацията на процесния обект, между които е и имотът на оспорващото лице.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител, за да се определи равностойно парично обезщетение. В експертната оценка е посочено, че процесният имот представлява земеделска земя, с начин на трайно ползване нива, четвърта категория на земята, като поземленият имот попада в обхвата на ПУП – парцеларен план, одобрен с Решение № 780 по Протокол № 26/ 11. 12. 2008 г. на СОС и Изменение на парцеларен план за площадка за изграждане на съоръжения за третиране на неопасни отпадъци в землището на [населено място], м. „С.“, район „К.“, одобрен с Решение № 516 по Протокол № 78/ 15. 06. 2023 г. на СОС. Имотът е включен в площадката с изменението на парцеларния план от 2023 г., поради което преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС той е бил извън обхвата на действащ ПУП, в земеделска територия с начин на трайно ползване нива. Съгласно ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/ 16. 12. 2009 г. на Министерския съвет, поземлен имот с идентификатор 87401.7550.44 попада в устройствена територия Тсм – Терени за сметища и инсталации за преработка на отпадъци.

При определяне на паричното обезщетение били разгледани имоти в земеделска територия с начин на трайно ползване ниви и ливади, като били идентифицирани и 3 броя вписани актове с общо десет имота. Седем от тях попадат в устройствена зона по ОУП – Ссб /земеделска зона/, един в Зп /зона за градски паркове и градини/ и един в Тзв /терени за инфраструктура на жп

транспорта/. Всички актове са за сделки между физически лица. Поради това е прието, че липсват приложими пазарни свидетелства за земеделски земи, така че да са изпълнени условията и оценката на отчуждаваните имоти да бъде изготвена в съответствие с чл. 22 от ЗОС. Обосновано е заключение в експертната оценка, че в конкретния случай съгласно чл. 22, ал. 12, т. 2 от ЗОС равностойното парично обезщетение следва да бъде определено по реда на Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Прието е също, че в конкретния случай данъчната оценка на поземлен имот е 123 709, 40 лева, което е по-ниско от определената пазарна оценка по реда на чл. 22, ал. 12, т. 2 от ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС.

Предвид това пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните 64 432 кв.м. от ПИ с идентификатор 87401.7550.44 била изчислена на 165 590, 24 лева.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА25-РД40-88/23. 10. 2025 г.

В хода на съдебното производство е допусната и изготвена съдебно-оценителна експертиза, в чието заключение вещото лице е посочило, че по метода на пазарните аналози по смисъла на §1 от ДР на ЗОС оценката на отчуждаваната част от имота възлиза на 165 590.24 лева или 84 664.95 евро. Отразено е, че предвид липсата на информация за сделки с имоти със сходни характеристики, находящи се в близост до отчуждавания имот, които да отговарят на критериите на ЗОС, оценката е изготвена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи в сила от 05.06.1998 г., приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.

В експертиза е уточнено също, че по метода на директна капитализация на дохода равностойното парично обезщетение възлиза на 37 989.11 лв. или 19 423.23 евро.

Вещото лице е отразило още, че имот с идентификатор 87401,7550.1 е включен в обхвата на изменение на парцеларен план, одобрен с Решение №516 по Протокол №78/15. 06. 2023 г. на СОС. Същият е разделен на два имота в кадастралната карта: идентификатор 87401.7550.44 с площ 64432 кв. м. и 87401.7550.45 с площ 41565 кв. м. Имот с идентификатор 87401.7550.44 е включен в изменението на парцеларния план и е сменил начина на трайно ползване от земеделска земя в урбанизирана територия, а имот 87401.7550.45 е запазил начин на трайно ползване нива в земеделска територия. От техническа гледна точка оставащата част от ПИ с идентификатор 87401.7550.1, образуваща ПИ 87401.7550.45, остава като нива в земеделска територия, а съгласно изискванията за площ на нива - до 3 дка отговаря на техническите изисквания. Съгласно Общия устройствен план на С. от 2009 г. имотът попада в територии за озеленяване около устройствени зони - Тсм.

При постановяване на своя съдебен акт съдът се довери на заключението на съдебно-оценителната експертиза, тъй като е изготвена от компетентно вещо лице и отговаря в пълнота на поставените задачи.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на общината издава заповедта за отчуждаване. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 от ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имотът се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имотът, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както е посочена и неговата площ. Изложени са фактическите

и правни основания за издаването на заповедта. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и липсват нарушения, ограничаващи правото на участие на оспорващото лице в производството по издаване на оспорената заповед.

Един от спорните въпроси е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор № 87401.7550.44 /незастроен/, с площ 64 432 кв. м. по КKKP на район „К.“. 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 акта в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение".

Съобразно чл. 21, ал. 1 от 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.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС регламентира, че 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.

Съобразно разпоредбата на § 1 т. 1 от ДР на ЗОС "равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон. А в т. 2 законодателят е дал легално определение на понятието "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" - това 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.

Съгласно чл. 22, ал. 12 от ЗОС, в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на:

1. приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии;
2. наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - за

зеделски земи;

В експертната оценка, изготвена в хода на административното производство, е обоснован начинът, по който ще бъде извършено определянето на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на отчуждаването, като в оценителския доклад е отразена и конкретната сума за обезщетение - 165 590.24 лева, като са посочени законовите критерии за оценка. Уточнено е, че наличните сделки в Агенцията по вписванията не отговарят на законовите изисквания, като същите са сключени между физически лица.

По делото е допусната съдебно-оценителна експертиза, като вещото лице е приело, че оценката на отчуждаваната част от имота възлиза на 165 590.24 лв. или 84 664.95 евро. Посочено е, че предвид липсата на информация за сделки с имоти със сходни характеристики, находящи се в близост до отчуждавания имот, които да отговарят на критериите на ЗОС, оценката е изготвена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи в сила от 05.06.1998 г., приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г.

От страна на жалбоподателя не се представиха доказателства, оборващи определения размер на обезщетение. Неотносима към определяне на размера на обезщетението е представената Заповед № РД-561-3476/ 29. 12. 2008 г. на кмета на Столична община /л. 102 от делото/, тъй като стойността на имота е определена по друг ред – по чл. 34 от ЗОС, който е неприложим в конкретния случай и не отговаря на изискванията на § 1 т. 2 от ДР на ЗОС.

Съдът приема, че правилно административният орган е определил равностойното парично обезщетение по реда и при условията на чл. 22, ал. 12, т. 2 от ЗОС - по Наредбата за условията и реда за определяне на текущи пазарни цени на земеделските земи, тъй като не са налице предпоставките за определяне на равностойно парично обезщетение по реда, регламентиран в чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Поради това размерът на определеното парично обезщетение за отчуждената част от имота, собственост на оспорващото лице, е определен от административния орган в съответствие с материалния закон.

На следващо място, неоснователно е твърдението на оспорващото лице, че са нарушени разпоредбите на чл. 21, ал. 2 от ЗОС и на чл. 21, ал. 3 от ЗОС, тъй като не е отчужден и имот с идентификатор 87401.7550.45.

От изготвеното заключение на съдебно-оценителната експертиза се установява, че имот с идентификатор 87401.7550.1 е включен в обхвата на изменение на парцеларен план, одобрен с Решение №516 по Протокол №78/15. 06. 2023 г. на СОС. Същият е разделен на два имота в кадастралната карта: имот с идентификатор 87401.7550.44 с площ 64432 кв. м. и имот с идентификатор 87401.7550.45 с площ 41565 кв. м. Имот с идентификатор 87401.7550.44 е включен в изменението на парцеларния план и е сменил начина на трайно ползване от земеделска земя в урбанизирана територия, а имот 87401.7550.45 е запазил начин на трайно ползване нива в земеделска територия. Вещото лице сочи, че от техническа гледна точка оставащата част от ПИ с идентификатор 87401.7550.1, образуваща ПИ 87401.7550.45, остава като нива в земеделска територия, а съгласно изискванията за площ на нива - до 3 дка отговаря на техническите изисквания. Съгласно общия устройствен план на С. от 2009 г. имотът попада в територии за озеленяване около устройствени зони - Тсм.

Според чл. 21, ал. 2 от ЗОС за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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.

От анализа на посочената разпоредба следва, че приложението на чл. 21, ал. 2 от ЗОС е

възможност, но не и задължение за административния орган. На следващо място, не се установява по категоричен начин, че имот с идентификатор 87401.7550.45 е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. В тази връзка уведомителното писмото от председателя на УК на ПК „Хубава Я.“ /л. 126 от делото/ по никакъв начин не представлява доказателство в тази насока, тъй като в него единствено се изразява предположение, без обаче това да е подкрепено с каквито и да било данни.

Съгласно чл. 21, ал. 3 от ЗОС части от имоти могат да се отчуждават, само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение.

Кой имот и в какви параметри може да бъде отчужден, е въпрос, който е решен с плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Именно влезият в сила план, който предвижда изграждането на обект, публична общинска собственост, определя, че даден имот по вид и размер подлежи на отчуждаване. В настоящото производство съдът единствено проверява дали е налице влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждане на обект, публична общинска собственост и дали за изграждането му е възможен друг начин. В ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, предвиден за отчуждаване е единствено имот с идентификатор 87401.7550.44 с площ 64432 кв. м. Имот с идентификатор 87401.7550.45 с площ 41565 кв. не е предмет на отчуждаване с оспорената заповед. На съдебен контрол подлежи единствено заповедта с включения в нея предметен обхват, като съдът е длъжен да провери законосъобразността на заповедта в частта относно отчуждената с административния акт площ, собственост на оспорващото лице.

Поради това въпросът относно необходимостта от отчуждаване на имот с идентификатор 87401.7550.45 не следва да бъде разглеждан в настоящото производство.

Горните аргументи мотивират съда да приеме, че издадената заповед представлява законосъобразен административен акт, поради което жалбата е неоснователна и подлежи на отхвърляне.

При този изход на спора в полза на ответника следва да се присъдят направените по делото разноски, като Сдружение Училищно настоятелство при 116 ОУ „П. Х.“ бъде осъдено да заплати на Столична община възнаграждение за юрисконсулт в размер на 200 /двеста/ лева, определено съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ във вр. с чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ. Предвид разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, посочената сума от 200 /двеста/ лева ще бъде присъдена в размер на 102,26 евро.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Сдружение Училищно настоятелство при 116 ОУ „П. Х.“ срещу Заповед № СОА25-РД40-88/23. 10. 2025 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Сдружение Училищно настоятелство при 116 ОУ „П. Х.“ да заплати на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт в размер на 102,26 евро.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия:

