

РЕШЕНИЕ

№ 31466

гр. София, 08.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 10.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **5333** 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, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Ц. Н. П., Р. Н. С., В. Р. С., М. Т. Д., срещу заповед № СОА26-РД40-23/19.03.2026г. на кмета на Столична община.

В жалбата са изложени съображения за материална незаконосъобразност на акта, поради това, че определеното обезщетение за отчуждената площ от имота е нереално ниско и неравносложно.

Депозирана е на 03.07.2026г. писмена молба от Ц. Н. П., която оспорва мотивите на ответника, че имотът е с неустановен собственик, предвид на това, че са представени две решения на ОСЗ- П. за възстановяване на собствеността на наследниците на В. Ц. Д. и на Т. С. А..

Жалбоподателката посочва, че с решение № 3284-5/13.12.2012г. на ОСЗ- П., влязло в сила на 19.02.2013г., поземлен имот с идентификатор № 68134.615.1630 с площ от 2 543 кв.м., част от който е ПИ с проектен идентификатор № 68134.615.1836 (незастроен) с площ 21 кв.м. е възстановено правото на собственост в стари реални граници на наследниците на Т. С. А.. С акт за отстраняване на непълноти и грешки от 03.06.2013г. поземлен имот № 1630, кв. 25 е бил нанесен в кадастралния план на [населено място],[жк]. Със заповед на кмета на СО, район „П.“, е било издадено удостоверение по чл.13, ал. 4 и ал. 5 от ППЗСПЗЗ за бивш имот пл.№ 130339, кадастрален лист 298, 321, местност „Л. - зона В“. Със заповед № РД-09-237/15.07.2013г. на кмета на СО, район „П.“ е било одобрено изменение на кадастралната основа на ПУП на местност „Л. - зона В“, като е бил нанесен имот с идентификатор № 68134.615.1630 с площ от 2 543 кв.м. Единствените легитимни собственици на поземлен имот с идентификатор № 68134.615.1630 били

наследниците на Т. С. А., а именно: В. Р. С., Ц. Н. П., Р. Н. С. и М. Т. Д.. Правото на собственост на жалбоподателите не е било оспорено от трети лица, нямало и висящи съдебни дела.

В проведеното заседание на 10.07.2026г. Ц. Н. П., чрез процесуалния си представител адв. Р. Х. Т., моли жалбата да бъде уважена, като се отмени заповедта в частта по чл.29, ал.2 ЗОС, относно обстоятелството, че „имотът е с неустановен собственик“, защото единствени негови собственици били жалбоподателите.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. Х. З., пледира жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Заявено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В писмено становище се излага, че производството по отчуждаване на ПИ с идентификатор № 68134.615.1836, с площ от 21 кв. м. е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за реализиране на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с писмо № СОА25-ГР94-7285/07.10.2025 г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. Експертната оценка на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.615.1836, с площ от 21 кв.м. е била изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. При определяне размера на равностойното парично обезщетение е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП. Спазени са били разпоредбите на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.2 от ДР на ЗОС, като оценителят е предложил равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.615.1836 с площ от 21 кв.м. да бъде 402, 28 евро. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС, обявление е било публикувано в два централни и един местен ежедневник. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изчисления от лицензиран оценител, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС законосъобразно е била издадена заповед № СОА26-РД40-23/19.03.2026 г. на кмета на Столична община. Акцентираща, че споровете за собственост се решават по гражданскоправен ред, като при конкуренция на права, както е в този случай, до произнасянето на съда, сумата за обезщетение трябвало да бъде депозирана по служебна сметка на Столична община.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 68134.615.1836 (незастроен), с площ 21 кв.м., представлява реална част от ПИ № 68134.615.1630, съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителен директор на АГКК, намираща се в Столична община, район „П.“, с трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за друг вид застрояване.

С решение № 3284-5/13.12.2012г. на ОСЗ- П., в полза на наследниците на Т. С. А., е било възстановено правото на собственост върху нива с площ от 2, 536 дка, IV-та категория, находяща се в строителните граници на кв.П./Враждебско, местността „Я.“, имот № 130339, кад.лист № 298, 321 от помощен кадастрален план на район „П.“,[жк].

Представена е експертна оценка на недвижим имот от 22.12.2025 г., изготвена от Д.З., при използване на метод на сравнителните /аналогови/ стойности, видно от която се установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор № 68134.615.1836 (незастроен), с площ 21 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 402, 28 евро, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на

ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците за предстоящото отчуждаване, е публикувано във вестниците „Труд“, „Днес“ и „24 часа“ на 13.02.2026г. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата- 27.01.2026г. и на това в район „П.“ на дата 16.02.2026г.

Със заповед № СОА26-РД40-23/19.03.2026г. на кмета на Столична община, се отчуждава поземлен имот с идентификатор № 68134.615.1836, с площ от 21 кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.615.1630 по КККР на район „П.“, съгласно действащия подробен устройствен план във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на източна тангента- II етап, в участъка от [улица]до [улица], съгласно ПУП, одобрен с Решение № 121 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС; заповед № РД-09-50-1004/05.10.2009г. на главен архитект на С.; специализиран ПУП- за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“; ИПР, одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС; регулационен план на местност „Триъгълника- Б. шосе“, одобрен с Решение № 122 по Протокол № 24/30.03.2001г. и Решение № 45 по Протокол № 4/03.12.2015г. на СОС; заповед № РА50-606/01.09.2021г. на главен архитект на С., предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.

Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 402,28 евро (четиристотин и две евро и двадесет и осем цента).

В заповедта е посочено, че са представени конкуриращи се титули за собственост, а именно: решение № 172/17.07.2007г. на ОСЗ-П., издадено на наследниците на В. Ц. Д. и решение № 3284-5/13.12.2012г. на ОСЗ- П. на наследниците на Т. С. А.. Това е наложило дължимото парично обезщетение да бъде внесено по сметката на Столична община в „Юробанк България“ АД. Заповедта е съобщена на лицата, които са наследници на В. Ц. Д. и на Т. С. А..

По преписката е налично и решение № 172/17.07.2007г. на ОСЗ- П., с което е било признато правото на собственост на наследници на В. Ц. Д. по отношение на недвижим имот- нива с площ от 7, 000 дка, находяща се в землището на П., местността „Раставаница“. Наследниците на В. Ц. Д. са идентифицирали тази нива с имоти № 130339 и № 130348, кад. лист № 298, 321 по помощен план на[жк], район „П.“.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок, считано от 09.04.2026г. и от активно легитимирани лица.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания акт на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите изводи, както следва:

На първо място, заповед № СОА26-РД40-23/19.03.2026г. е издадена от компетентен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/ и в пределите на неговата власт, поради което не е налице основание за обявяване на нищожността ѝ по чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението, както и началната дата, от която ще започне изплащането

му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС, административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато органът е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, изпълнена е процедурата по глава трета от ЗОС, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да налагат отмяна /чл. 168, ал. 1, във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението, което трябва да включва и размера на обезщетението, изчислено от независим оценител.

Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал и проверил необходимите доказателства, а окончателният правен резултат е в съответствие с фактическите установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните му разпоредби.

На четвърто място, спорът се свежда до съответствието на акта с материалния закон и неговата цел- основания за отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

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, след предварително и равностойно обезщетение“. На отчуждаване подлежат тези имоти, 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. Налице е главната материалноправна предпоставка, а именно: ПИ с идентификатор № 68134.615.1836 /незастроен/, с площ 21 кв.м. / реална част от ПИ № 68134.615.1630/, е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост: „Източна тангента- II етап в участъка от [улица]до [улица].

Между страните не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че същото е резултат от влизането в сила на ПУП. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до имота не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде реализирана по друг начин.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците им да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, която включва забраната други лица да владеят,

да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване са поставени като условия следните кумулативни изисквания: отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако същият бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Жалбоподателите не ангажираха доказателства, че оценката на отчуждаваната част от имота /402, 28 евро/, не представлява равностойно обезщетение, за да се счете, че заповедта е материалноправно незаконосъобразна.

Спорът по делото се концентрира единствено досежно правоимащите лица, които са носители на вещното право на собственост върху имот № 68134.615.1836 с площ от 21 кв.м. /представляващ реална част от ПИ № 68134.615.1630/.

Както вече се изложи по-горе в мотивите на решението, по преписката са събрани писмени доказателства, от които се установява, че по отношение на имот № 130339, кад. лист № 298, 321 по помощен план на местност[жк], район „П.“, са налице реституционни претенции от наследниците на Т. С. А. и на В. Ц. Д.. Споровете за собственост е недопустимо да се разрешават нито от административния орган, нито от съда в производството по чл.145- чл.178 АПК. В законодателството е определен редът за това, който е предявяване на установителен иск с правно основание чл.14, ал.4 ЗСПЗЗ или чл.124, ал.1 ГПК, респ. ревандикационен иск с правно основание чл.108 ЗС. Спорът относно собствеността върху недвижим имот е от гражданскоправно естество и само със съдебно решение, с което се признава кому принадлежи това право, ответникът би могъл да разпoredи дължимото обезщетение да бъде изплатено в полза на съответните лица.

Нито към 19.03.2026г., нито към 10.07.2026г. /по аргумент от чл.142, ал.1 и ал.2 АПК/, има постановено и влязло в сила решение на Софийски районен съд, с което да е признато със сила на присъдено нещо, че Ц. Н. П., Р. Н. С., В. Р. С., М. Т. Д., са единствени носители на материалното право на собственост върху ПИ № 68134.615.1630 / част от който е отнеманата площ от 21 кв.м./. При това положение, правилно ответникът е приложил чл.29, ал.2 ЗОС, съгласно който „когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред / този на ГПК, бел. моя/, по нареждане на кмета на

общината“.

В заключение, постановен е законосъобразен административен акт, а отсъствието на отменителните основания по чл.146 АПК, води до отхвърляне на подадената срещу него жалба.

Съществуват правоизключващи обстоятелства, които са нормативно регламентирани пречки за удовлетворяване на претенцията на жалбоподателите и признаването им за единствени собственици на вещта. След влизане в сила на решение по предявен установителен или ревандикационен иск, определеното парично обезщетение следва да се изплати на правоимащите лица.

На основание чл.143, ал.3 от АПК и чл.37, ал.1 от Закона за правна помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ, жалбоподателите следва да заплатят на Столична община, сумата в размер на 200,00 (двеста) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от юрк. Х. З.. Съгласно чл. 3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и Решение 2025/1407 на Съвета от 08 юли 2025 г., относно приемането на еврото от България, официалната парична единица в Република България е еврото с легова равностойност от 1.95583 български лева. По аргумент от чл. 12 и чл.13 от ЗВЕРБ, сумата трябва да бъде превалутирана по посочения курс и определена на 102, 26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента).

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, **Административен съд София-град**, II-ро отделение, 22 състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ц. Н. П., Р. Н. С., В. Р. С., М. Т. Д., срещу **заповед № СОА26-РД40-23/19.03.2026г.** на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Ц. Н. П. ЕГН [ЕГН], Р. Н. С. ЕГН [ЕГН], В. Р. С. ЕГН [ЕГН], М. Т. Д. ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община с адрес: [населено място], [улица], сумата от 102, 26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента), на основание чл.143, ал.3 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия:

