

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 10599

гр. София, 17.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
закрито заседание на 17.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

като разгледа дело номер **13284** по описа за **2025** година докладвано от съдията,
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба от С. Д. С. срещу Заповед №СОА25-РД40 - 91/12.11.2025 г.,
издадена от кмета на Столична община.

С уточняващата молба от 28.01.2026 г. към жалбата се присъединяват още девет лица
-съсобственици на отчуждавания имот.

Към настоящия момент недостатъците на жалбата са отстранени от общо девет жалбоподатели.
Исключението се отнася само до десетия жалбоподател Р. Й. К., но срок за това изтича на 19.03.26
г. С оглед обаче на бързия характер на производството, съдът преценява да насрочи делото в
открито съдебно заседание.

На второ място, жалбата се преценява за допустима. Налице са положителните условия,
съответно липсват пречките, свързани със съществуването и упражняването на субективното
публично право на оспорване по чл.159 от АПК. Жалбата е насочена е срещу акт, който може да
бъде оспорен съдебно. Преклузивният 14-дневен срок по чл.27, ал.1 от ЗОС е спазен по
отношение на жалбоподателя М. Д., а по отношение на останалите девет жалбоподатели началото
му не е било поставено преди подаването на жалбата до съда предвид липсата на доказателства за
надлежно проведено съобщаване на акта по отношение на всеки един от тях.

На трето място, предвид обстоятелството, че заповедта се обжалва изцяло, следва служебно да
бъде допуснато извършването на съдебно-техническа експертиза, вещото лице по която следва да

отговори на служебно формулирани от съда въпроси, вкл. и относно размера на определеното обезщетение.

С оглед на изложеното, Административен съд София- град, II о., 23-ти състав

О П Р Е Д Е Л И:

НАСРОЧВА делото в открито съдебно заседание на 30.03.2026 г. от 10.15 часа, за което да се призоват страните –жалбоподателите и ответника- кмета СО.

УКАЗВА на ответника- кмета на СО, че на основание чл.170, ал.1 АПК носи доказателствена тежест за установяването на фактическите основания и спазването на законовите изисквания за издаването на обжалваната заповед.

УКАЗВА на жалбоподателите, че на основание чл.154, ал.1 ГПК, вр.чл.144 АПК носят доказателствена тежест за установяване на фактите, на които основават своите възражения срещу законосъобразността на оспорената заповед.

ДОПУСКА служебно на основание чл.171, ал.1, изр. 2-ро от АПК извършването на съдебно – техническа и оценителна експертиза, вещото лице по която да отговори на въпросите: 1. Засяга ли действащият към момента на издаването на процесната заповед действащ ПУП имота на жалбоподателите и правилно ли е индивидуализирана засегнатата и отчуждавана с процесната заповед част? 2. Какъв е размерът на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на отчуждаване с оспорената заповед ?

Вещото лице да отговори на поставените му задачи след оглед на имота (при необходимост), извършване на съответните справки и съобразяване с критериите, установени в чл.22, ал.5 - ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, а именно 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; 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; Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила,

съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост; 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; Извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота; Размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2; В случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка; 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 приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии; "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон; "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; "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии;

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. Ж. А. С., п.к. 1359,[жк], [жилищен адрес] .

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещо лице общо в размер на 400 (четиристотин) евро, платими от жалбоподателите, в 2-дневен срок от получаване на съобщението, за което по делото да се приложи вносна бележка.

УКАЗВА на жалбоподателите, че при несвоевременно прилагане на вносна бележка за депозит за възнаграждение на вещото, което доведе до невъзможност за изготвяне на експертизата и отлагане на делото на това основание, ще им наложи глоба.

Вещото лице да се уведоми да се уведоми незабавно след прилагане на вносна бележка/ вносни бележки за платен депозит.

УКАЗВА на вещото лице, че следва да депозира заключението си с преписи за страните най-малко 3 дни преди датата на насроченото съдебно заседание.

Определението не подлежи на обжалване.

Определението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: