

Протокол

№

гр. София, 30.06.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 30.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **6579** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 12:00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ: „ПРОЗОРЕЦ“ ЕООД - редовно уведомен, представлява се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ: КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, се представлява от юрк. Р. И., с пълномощно по делото.

Вещото лице: С. Б. К. - редовно призовано, се явява лично.

Процесуалните представители на страните (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното съдебно заседание,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА депозирано на 29.06.2026г. заключение по допуснатата съдебно техническа и оценителна експертиза.

АДВ. М.: Не правя възражение за недепозирание на заключението в срок. Да се изслуша вещото лице.

ЮРК. И.: Не правя възражение за недепозирание на заключението в срок. Да се изслуша вещото лице.

Съдът, като съобрази изричните изявления на пълномощниците на насрещните страни, намери, че

липсват пречки за изслушване на вещото лице, поради което сменя самоличност на вещото лице: С. Б. К. – 69г., българка, българска гражданка, неосъждана, нямам взаимоотношения със страните от родствен, съдебен, служебен или друг характер.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото Лице: Депозирала съм писмено заключение, което поддържам.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на ВЛ:

АДВ. М.: Нямам въпроси към вещото лице.

ЮРК. И.: Застроен имот може ли да бъде използван като аналог за определяне на процесното обезщетение?

Вещото лице: По принцип не- не могат да бъдат използвани. В случая в имота по акта, който аз съм посочила като аналог, попада част от сграда, която не е законно изградена, и която не нанесена в КК. Тази сграда, аз проверих, е изградена 2007 г. – 2008 г., тоест тя не би могла да бъде определена и като търпима. По тези съображения аз съм определила сделката и съм приела, че тя може да бъде годин аналог.

ЮРК. И.: Във връзка с изявлението на вещото лице, представям и моля да приемете извадка от Гугъл мапс и от информационния модел поддържан от ГИС – С., с които желая да установя, че имота е застроен. Същият попада в УПИ - I.

Вещото лице: Това, което се вижда на снимката е целият УПИ - I, като това, което попада в процесния имот е част от малката постройка, която се вижда зад чадъра, вдясно от голямата сграда. (Вещото лице очерта на извадката от цифровия модел казаното по-горе). Тази сграда не мога да кажа точно, но вътре съхраняват различни вещи и я ползват като склад.

На въпрос на юрк. И.: Има ли в нотариалния акт, който сте приложили като аналог посочена отделна цена за земята и за приращенията към нея?

Вещото лице: Няма отделна цена за приращенията. Не е оценявана нито сградата, нито другите постройки. Това триъгълниче, което посочих и на представените извадки, е било част от един голям имот със застрояване, част от който попада върху [улица], а другата част попада в УПИ за парк, като всички постройки са били разрушени впоследствие. Тази малката част от склада, която попада, искам да подчертая, че този съществувал към момента на сделката от 2025 г. Тя е била построена от собствениците на УПИ – I, в който има застрояване. Разрушено е само това, което е попаднало във „Ф. К.“. Сградата е съществувала към момента на сделката - 2025г.

ЮРК. И.: Оспорвам заключението. Считаю, че същото е частично необективно. Не желая извършването на друга експертиза.

СЪДЪТ ПРИЕМА заключението по допусната СТОЕ.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 744 евро, от които в днешното съдебно заседание се издаде РКО за внесения предварително депозит от 400 евро.

Разликата до окончателно определения размер на възнаграждение от 744 евро посочен в справка-декларация от вещото лице, а именно 344 евро, жалбоподателят да приложи вносна бележка в 2-дневен срок считано от днес, след което да се издаде РКО и да се уведоми вещото лице за получаването му.

АДВ. М.: Представям справка от С. - търговския регистър, както и извлечение от информационната система И. – на имотния регистър, касаеща сделка за Нотариален акт на покупко-продажба №127, том 2, рег. №7879, дело №301 от 20.06.2025г., който касае 9/10 идеална част от поземлен имот №681.34.905.2507, както и следващите. Същата е находяща на лист 5, последен акт от експертизата със стойност цена на квадратен метър 66,55 лева. Същата считаю за

негоден аналог, тъй като видно от представеното извлечение от Търговския регистър двете дружества „Строй“ АД и „А. 90“ са свързани лица, сделката не е изповядана при пазарни условия и цени, и не считам, че следва да бъде кредитирана от настоящия състав, тъй като изкривява пазарните условия. Управителите на едната фирма са управители и на другата.

ЮРК. И.: Във връзка с искането на адв. М., за удостоверяване, че процесния ПУП е бил влязъл в сила към момента на издаване на заповедта, представям извадка от държавен вестник, брой 36/2022г., писмо до район Л. удостоверяващо влизане в сила на решението извън обжалваната част и протокол за разглеждане на жалбите от ОЕСУТ.

АДВ. М.: Моля да ми бъде предоставена възможност за становище по днес представените доказателства от пълномощника на ответника.

ЮРК. И.: Предоставям на преценката на съда.

По доказателствата съдът намира, че следва да приеме представените в днешното съдебно заседание доказателства във връзка с влизането на ПУП по отношение на процесния имот, както и извадките, които са общодостъпни. На второ място, съдът намира искането за предоставяне на срок за становище на пълномощника на жалбоподателя за неоснователно. Представените снимки от Гугъл мапс и от информационната система Софкар бяха предявени на вещото лице. Същото ги потвърди по време на изслушването му, като жалбоподателят не е оспорил заключението на вещото лице. По отношение на представените доказателства за влизане на процесния ПУП в сила съдът намира, че адв. М. разполагаше с достатъчно време в съдебно заседание да види дали същите касаят процесния имот. Дали тези доказателства са достатъчни или не са достатъчни за установяването на влизането в сила на ПУП по отношение на конкретния имот, е въпрос по съществото на спора. Ако съдът предварително изрази становище че дадено доказателство е достатъчно или недостатъчно, това сочи на предубеденост и е основание за отвод на съдията. Съдът може само да указва, че за определени обстоятелства страните не сочат доказателства, но е и дали посочените от тях и/или представени доказателства са достатъчни или не за установяване на съответното обстоятелство.

Следва да бъдат приети и извадките, представени от адв. М. във връзка с твърдението му, че една от сделките използвана, като аналог в административното производство ,е сключена между свързани лица.

На последно място съдът като съобрази, че страните не сочат и не представят други доказателства за изясняване на спора от фактическа страна, намери, че следва да приключи събирането на доказателства.

Водим от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените от насрещните страни в днешното съдебно заседание доказателства.

ОТХВЪРЛЯ искането на пълномощника на жалбоподателя за предоставяне на възможност за становище във връзка с доказателствата, представени от ответника.

ПРИКЛЮЧВА събирането на доказателства.

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. М.: Моля да отмените изцяло заповедта за отчуждаване от 07.05.2026 г., като неправилна и незаконосъобразна по подробно изложени мотиви в жалбата. В случай, че не бъде отменена в цялост, то моля да измените заповедта в частта за определеното равностойно парично обезщетение, като съдът съобрази експертизата на вещото лице, но премахне от изчисленията сделката на стр.5 сделката, с цена на кв. метър от 66,55 лева, която не е годин аналог по изложените от мен мотиви в днешното съдебно заседание. Претендирам разноски, за които

представям списък. Моля да ми бъде даден кратък срок от 10-дни за излагане на допълнителни аргументи, касателно представените в днешното съдебно заседание документи.

ЮРК. И.: Моля да потвърдите изцяло обжалвания административен акт като правилен и законосъобразен. Моля за срок за писмени бележки, като в съдебно заседание акцентирам, че във връзка с влизане в сила на ПУП, въз основа на който се отчуждава имота, същият е влязъл в сила след изтичане на срока за обжалване, след публикуването на съобщение в Държавен вестник, доказателства за което са представени по делото. По отношение на изслушаната в днешното съдебно заседание съдебно-техническа и оценителна експертиза, моля да не кредитирате оспореното от мен заключение на вещото лице, тъй като самото вещо лице каза, че е недопустимо е използването на застроен имот като аналог за определяне на равностойно парично обезщетение. Видно от събраните доказателства имотът е застроен с част от сграда, а от представения аналог е видно, че за самия поземлен имот няма отделна цена, а цената е обща- за поземления имот, подобренията и приращенията в него. Следователно не може да се направи заключение относно действителната цена на имота. По отношение на възражението за използването на акта от 20.06.2023г., ще представя допълнителни писмени бележки. По отношение на адвокатския хонорар, правя възражение за прекомерност на същия, като считам, че в случая става въпрос за дело без определен правен интерес и следва да бъде определен в минимално възнаграждение съобразно Наредба №1 за административни дела. Не съм видяла доказателства за реалното заплащане. Представеният договор не представлява договор съобразно изискванията на закона, тъй като няма издадена фактура.

Съдът намира, че с оглед бързия характер на производството, уреден в ЗОС и задължението му за постановяване на решение в 7-дневен срок, макар и този срок да е инструктивен, на жалбоподателя следва да се определи срок за писмени бележки от 3-дни, а не искания от него 10-дневен срок.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 3 – дневен срок считано от днес за депозиране на писмени бележки по предмета на делото.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12:40 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: