

Протокол

№

гр. София, 25.02.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 25.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **11526** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 10.28 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ – П. К. Д., редовно уведомен, не се явява. Представява се от адв. П. Л., с пълномощно по делото на лист 11.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не се явява. Представява се от гл. юристконсулт Р. И., с пълномощно по делото от днес.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба, постъпила на 13.01.2026 г. от оспорващия с приложен Нотариален акт за покупко-продажба № 52, който да послужи за пазарен аналог, който е изпратен на ответника за становище.

ДОКЛАДВА молба, постъпила на 15.01.2026 г. от оспорващия с приложен Нотариален акт за покупко-продажба № 168, който да послужи за пазарен аналог, който е изпратен на ответника за становище.

АДВ. Л.: Моля да приемете представените нотариални актове, най-вече във връзка с това, че при метода на вещна стойност, който е използван от вещното лице за изготвяне на експертизата, така или иначе един от параметрите, които се използват е пряко пазарно придобиване, тя не беше намерила аналози, така че смятам че те могат да се добавят и при постановяване на решението да

ги имате предвид и тях като стойност. Също така считам, че сме представили всички необходими документи за да обосновем законността на гаража, но предвид разминаването в квадратурата, която е по документи, по разрешителния билет и това което е отразено в кадастъра, твърдя че гаража е и търпим строеж. В тази връзка, моля да бъде допусната експертиза, ако съда не прецени че на база на представените документи и доказателства може да направи тази преценка без да са нужни специални знания. Представям молба с въпроси към вещото лице, за да може при оценката да се вземе по-голямата площ.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Първо по представеният Нотариален акт, считам че същият е неотносим и определената в него цена за гаража не отговаря на особените изисквания на ЗОС и няма как да се използва като аналог, тъй като Закона за общинската собственост аналози се издирват за оценка на земята докато, считам, че правилно вещото лице е оценило гаража в приетата по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза. Твърдя, че гаража не отговаря на издаденото строително разрешително, като предвид събраните по делото доказателства същият попада в улична регулация и няма как да бъде търпим, за което считам че не са необходими специални знания за установяването на този факт извън събраните по делото доказателства.

АДВ. Л.: Търпимостта се определя към датата и годината на строеж на гаража, която безспорно е 1976 г. и към този момент гаража е отговарял на всички параметри на тогавашното законодателства за да бъде един търпим строеж. В улична регулация попада сега, във връзка с отчуждаването на имота, но към момента, към който са издадени документите, освен че има документи, разрешителен билет, архитектурни проекти, разрешение за строеж, което безспорно го прави и законен строеж, предвид разликата в квадратурата към онзи момент безспорно е и търпим строеж.

СЪДЪТ счита, че следва да бъдат приети като доказателства по делото представените от оспорващия нотариални актове, целящи установяване на твърденията му, че същите могат да бъдат използвани като аналози при определяне на пазарната цена на процесния гараж. Дали това е така следва да се прецени по същество на спора.

С оглед твърденията на оспорващия, че двата представени нотариални акта и гаражите, които са предмет на разпоредителни сделки по тях, следва да бъдат взети предвид и при определяне на справедливото обезщетение, но доколкото в нотариалните актове гаражите са продадени заедно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж или от правото върху дворното място върху което са построени, Съдът намира, че посочените в същите цени на продажба не касаят само гаража като самостоятелен обект. Предвид това Съдът счита, че е необходимо на вещото лице, изготвило първото заключение, да бъде поставена допълнителна задача в следния смисъл:

След като се запознае с двата приложени нотариални акта и гаражите, предмет на сделките по тях, да даде заключение – каква е била цената на гаражите, предмет на сделките, с изключение на цената за идеалните части от общите части на сградите и от правото на строеж, съответно от дворното място, в което са изградени и на база на тази цена да изготви заключение, какъв би бил размера на евентуално дължимото обезщетение на оспорващия за процесния гараж.

СЪДЪТ намира за неоснователно направеното с днес представената молба искане за назначаване съдебно-техническа експертиза, която да отговори на поставените в същата въпроси, доколкото

със същите не се цели установяване на факти, относими към предмета на делото, а по скоро са правни въпроси.

Предвид гореизложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените от оспорващия с молби постъпили на 13.01.2026 г. и 15.01.2026 г. два нотариални акта.

ОТХВЪРЛЯ искането за назначаване на съдебно-техническа експертиза с посочените в днес представените от пълномощника на оспорващия писмена молба задачи.

ПОСТАВЯ допълнителна задача на вещото лице А. Ж. А., изготвила заключението по настоящото дело в следния смисъл:

След като се запознае с двата приложени нотариални акта и гаражите, предмет на сделките по тях, да даде заключение – каква е била цената на гаражите, предмет на сделките, с изключение на цената за идеалните части от общите части на сградите и от правото на строеж, съответно от дворното място, в което са изградени и на база на тази цена да изготви заключение, какъв би бил размера на евентуално дължимото обезщетение на оспорващия за процесния гараж.

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение в размер на 200,00 евро вносим от оспорващия в 3-дневен срок от днес.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 25.03.2026 г. от 10.00 ч., за която дата и час страните уведомени.

Да се призове вещото лице А. Ж. А..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.39 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: