

# Протокол

## №

гр. София, 03.02.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в**  
публично заседание на 03.02.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Росица Цветкова**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **13231** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13,30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. Д. Т. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“ – редовно уведомен, представлява се от юрк. Р. И., редовно упълномощена и приета от съда в днешното съдебно заседание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А. – редовно призована, явява се лично.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА.**

ДОКЛАДВА постъпила молба на 26.01.2026 г. от процесуалния представител на жалбоподателя,

ведно с доказателство към нея.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа експертиза депозирана на 30.01.2026 г. и изготвена от вещото лице А. Ж. А..

**СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА СЪДЕБНО-ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА.  
СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ, КАКТО СЛЕДВА:**

А. Ж. А. – 56-годишна, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ предупреди вещото лице за наказателната отговорност, която носи съгласно чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: О. да дам вярно и добросъвестно заключение.

На стр. 8 относно плана от 1931 г. съм написала, че този конкретен поземлен имот за прилагане на ПУП попада изцяло в [улица] с цитиране на л. 83 от делото. Специално този план е от скицата на ГИС-С. (географска информационна система, която поддържа цифровите регистри на регулационните и строителни планове). На л. 83 има извадка от плана и точките посочени на тази страница са неправилно посочени. Тези точки се виждат на извадката на комбинираната скица на л. 73, а не на л. 83. В удостоверението от ГИС, тъй като този план е дигитализиран комбинираната скица включва и тези два плана. Те уточняват къде попадат от плана и аз от там съм взела точките, относно това къде попадат в него. Проектен идентификатор е именуван имотът, който е предмет на производството. Останалата част от имота е урегулирана и процесния имот попада в уличната регулация между частите от урегулираните имоти. Имотът собственост на жалбоподателя е голям. Една част от него (процесната 398 кв.м. предмет на отчуждаване) попада в уличната регулация. Останалата част от имота попада в урегулирани поземлени имоти.

На стр. 5 съм посочила къде се намира частта, предмет на отчуждаване. Идентификационен номер .514 е друг съседен имот. Останалата част от имота попада в УПИ № № 10, 9, 8 и в квартал № 115, отдолу е квартал № 17 останалото, което не е предмет на отчуждаване, и частта, която се отчуждава е улицата между двата квартала.

По плана от 1931 г. и плана от 1934 г. е попадало в улица, след което попада в обществени мероприятия и към настоящия момент попада също в улица. Преди плана от 1931 г. гледах плана от 1914 г. и процесния имот не попада в ПУП от 1914 г., тоест това, което за момента е налично като първи ПУП, е планът от 1931 г., където е улица, а преди това го приемаме, че е без показатели на застрояване, тоест ливада. Прави ми впечатление, че пише, че се продава ливада.

На стр. 8 долу и стр. 9 горе има абзац, където пише, че не попада в този одобрен през 1914 г.

план. В изявлението на стр. 173 от делото, където е комбинираната скица пише, че има план от 1914 г., но предвид състоянието му, в ГИС-С. не могат да уточнят точно къде попада. Това е така, защото планът е стар, много е голям, не е сканиран и не е дигитализиран, поради това го няма в цифрови параметри, и не могат да направят в комбинираната скица извадка от него, тъй като той не е сканиран.

При положение, че по всички планове от 1859 г. до 1931 г. е било улица, а преди това не установявам план, от който този проектен идентификатор да попада в някакво УПИ, тоест за мен той няма устройствени показатели и е бил неурегулиран. А как е построена къща не ми е било поставено в задачата, нито съм видяла на място да има къща.

Имотът, който е изключен при ползване на аналозите във втория вариант – за него има план, но устройствените показатели (там е предвидена 5 етажна сграда) противоречат на действащия в момента Общ устройствен план на [населено място], където този имот в по-голямата си част попада в устройствена зона КЗВ (озеленяване, дерета и реки), тоест не би следвало ПУП да бъде приложен, но не е и изменен. Поради тази причина във вариант №1 съм го включила, а във вариант № 2 съм направила за пълнота, където е изключен този аналог.

АДВ. В.: Моля да задължите ответника да представи доказателства за изплатени суми за отчуждаване на имота и за приключване на процедурата.

РЕПЛИКА НА ЮРК. И.: Ние ако имахме такива доказателства, нямаше да отчуждаваме имота сега, защото щеше е наш, а ние затова сега го отчуждаваме. Искането е неотнормимо към предмета на спора. Ние не твърдим, че имаме довършена процедура за отчуждаване, защото ако това беше така ние нямаше да отчуждаваме имота сега. Приложена или не, уличната регулация, отрещдането на имота по предходен план, има отношение за определянето на съответно показатели какви аналози ще бъдат търсени и ползване за определяне на равностойно парично обезщетение.

АДВ. В.: Отчуждителното действие на ПУП настъпва следователно след изплащане на обезщетение, като до този момент собственикът на имота запазва правото си в пълен обем, включително да се разпорежда с този имот.

РЕПЛИКА НА ЮРК. И.: Вие и сега го имате това право и ние не го оспорваме. Докато не изплатим имота, Вие имате право да се разпореждате с него. Имаме издадена заповед и сега искаме да приложим уличната регулация. Ние ще приложим действащия план за имота. Предходните планове имат отношение само и единствено в това какви аналози следва да бъдат

търсени и да се определят характеристиките на имота. Търсим мероприятия различни от публичното, за да определим дали ще търсим аналози с показатели на застрояване, съответно с какви показатели на застрояване.

АДВ. В.: Изцяло е необосновано твърдението, че няма параметри на застрояване на имота. Видно от представения и днес приет нотариален акт от 1939 г., видно от твърдението, че не е приложената улична регулация и считам, че всички използвани аналози, които са в експертизата за изследване на сделки без предвидено застрояване, а ние твърдим едно нискоетажно застрояване там, каквато е тази къща, са неотнормирани и необосновани и следва на база на това да се извърши оценка на база аналози, които предвиждат нискоетажното застрояване, каквото е имало в този конкретен имот към релевантния момент и ПУП-ът, който е относим - към 1931 г. Вие ще прецените на база на правните аргументи, които ще изложим, ние ще преценим на база на какво застрояване следва да се извърши оценката.

Оспорвам експертизата на база всичко изложено и поддържам исканията за удостоверения, които след като се съберат, евентуално ще поискам да се извърши нова експертиза на основание чл. 201 ГПК. Моля в удостоверенията за пред Агенция по вписванията да се включи срок за изпълнение.

ЮРК. И.: Моля да се приеме експертизата.

СЪДЪТ по доказателствата

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА съдебно-техническа експертиза от 30.01.2026 г. изготвена от вещото лице А. Ж. А..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице в размер на внесените депозит за сумата от 255,64 (двеста петдесет и пет и 0,64) евро, която да се изплати от депозитната сметка на съда.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

АДВ. В.: Поддържам искането за снабдяване с документи чрез издаване на съдебни удостоверения.

ЮРК. И.: Считам представените документи с молбата от 26.01.2026 г. за неотнормирани. Оставям на съда да прецени по приемането им.

По отношение на изискваните аналози, ако ги има, считам че същите се намират в диска приложен от Столична община, който вещото лице е използвала, тъй като Агенция по вписванията предоставя сделки за имоти, които не изследва дали са със или без показателите за

застрояване, нито дали са застроени или не, в диска има и имоти, които представляват самостоятелни обекти.

СЪДЪТ по доказателствата

**ОПРЕДЕЛИ:**

ПРИЕМА и ПРИЛАГА молбата от 26.01.2026 г. с представени писмено доказателство: Нотариален акт № 159, том VIII, р. 1559 дело № 1214/1989 г. на нотариус А. Д., при Софийски областен съд.

ДА СЕ ИЗДАДАТ исканите удостоверения след представяне на доказателства за платени такси, като в удостоверенията за пред Агенция по вписванията да се включи срок за изпълнение от 14 дни.

СЪДЪТ намира, че делото не е изяснено от правна и фактическа страна, поради което производството по делото следва да бъде отложено за друга дата и час,

**ОПРЕДЕЛИ:**

ОТЛАГА и НАСРОЧВА производството по делото за 10.03.2026 г. от 15:00 часа, за която дата и час страните са уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,12 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: