

Протокол

№

гр. София, 22.04.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в публично заседание на 22.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **649** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14:20 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - „МОНСИ 52“ ЕООД, редовно призован, представлява се от адв. В. И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно призован, представлява се от юрк. И., с пълномощно от днес.

СТРАНИТЕ (поотделно) - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба от пълномощника на оспорващия, депозирана по делото на 17.03.2026 г., с обективизирано искане за допускане на допълнителни задачи към повторната СТЕ.

ДОКЛАДВА молба от процесуалния представител на ответника, депозирана по делото на 23.03.2026 г., с която възразява срещу доказателствените искания на пълномощника на оспорващия.

Адв. И. - Поддържам си доказателствените искания. Представям и моля да приемете протокол от 20.10.2025 г. за предаване на имот - общинска собственост.

Юрк. И. - Представени са по делото. Считам, че не са относими.

По доказателствата,
СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства представени с молба от пълномощника на оспорващия днес. Тяхната относимост към предмета на производството ще бъде ценена с крайния съдебен акт.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ доказателствените искания, обективирани в молбата на пълномощника на оспорващия, депозирана по делото на 17.03.2026 г.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. И. - Моля да уважите жалбата и да измените оспорените административни актове по подробно изложени съображения в депозираната днес молба. като увеличите същото в съответствие с експертната оценка по приетата по делото повторна СТОЕ, изготвена от вещото лице инж.А. Ж. А., приета с Определение на съда в о.с.з. по настоящото адм.дело, състояло се на 24.09.2025г. - Протокол от 24.09.2025г., както следва:

Равностойно парично обезщетение за отчуждаемия недвижим Имот, сумата в размер на 123 822.62 (сто двадесет и три хиляди осемстотин двадесет и две евро и 62 евроцента) евро, в левова равностойност 242 176 (двеста четиридесет и две хиляди сто седемдесет и шест) лева, формирано по следния начин: 610 кв.м. x 397.01 лева = 242 176 лева. Цената от 397.01 лева за 1 кв.м. е формирана като средна цена, въз основа на изчислената от вещото лице цена за 1 кв.м. по повторната СТОЕ за следните имоти, използвани като аналог: по Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ СОА23-ДГ61-74/21.09.2023г., вписан в СВ с акт №157, том 165/26.09.2023г. и по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №59, том II, рег. №8234, дело №236/06.06.2024г., вписан в СВ при АВ-град С. с Акт №149, том ICIX, като се изключи цената за 1 кв.м. с използвания при изготвяне на заключението по повторната СТОЕ аналог, който се отнася до устройствена зона “Жс” - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, обективирана в Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №12, ТОМ III, рег.№8164, дело №385/29.07.2024г. на Нотариус Й. Е., пом.- нотариус по заместване при Ц. П. С.-Н.,. Нотариус с рег.№030 на НК, с район на действие СРС, вписан в СВ при АВ-град С. с Акт №18, том СХХХVII, дело №45230/2024 г. Изключването на посочения от експертната сме поискали с депозираната по делото нарочна молба от 17.03.2026 г., пик. в Акта не са посочени цените на отделните имоти, използвани като аналог, а е посочена единствено стойност за нуждите на замяна, /стр.8, абзац 2-ри от Решение №32242/02.10.2025 г. на АССГ, 56 състав/.

2.Обезщетение в размер на 595 998.29 (петстотин деветдесет и пет хиляди деветстотин деветдесет и осем евро и 29 евроцента) евро, в левова равностойност 1165 671.33 (един милион сто шестдесет и пет хиляди, шестстотин седемдесет и един лева и 33 стотинки) лева, представляващо стойността на изпълнените СМР към дата 13.09.2025г. /дата на огледа от вещото лице инж. А. Ж. А., по изготвената и приета по настоящото адм.дело СТОЕ с Определение на съда в о.с.з., състояло се на 24.09.2025г. - Протокол от 24.09.2025г./, която е най-близката дата до датата на предаване на имот-общинска собственост, с Протокол от 20.10.2025г. (изх.№ Към РСЯ25-ТД26-1557- [7] от 20.10.2025г.), на основание Заповед №РСЛ25-РД09-616/08.10.2025г. на Кмета на Район “С.”, за извършени приемо-предавателни действия на отчуждаемия недвижим имот - ПИ с идентификатор 68134.706.278 с площ от 610 кв.м. по КККР, в състоянието, описано в

ПРОТОКОЛ-ОПИС ОТ 16.09.2025г. с рег.№Към РСЛ25-ТД26-155 7-[4] от 16.09.2025г. на Комисия, назначена със Заповед №РСЛ25-РД09-552/28.08.2025г. на Кмета на Район "С.", Протоколът за предаване на имота е подписан на място на 20.10.2025г. от описаната по-горе комисия, с която имотът е предаден от СО - Район "С." /предали имота/ на "МЕТРОПОЛИТЕН" ЕАД /приели имота/. Протоколът от 20.10.2025г. е приложен като доказателство по делото с Молба от 10.11.2025г., депозирана по делото от доверителя ми "МОНСИ - 52" ЕООД като Допълнение към Молба ОТ 03.11.2025г. по чл.253 от ГПК, вр. с чл.144 от АПК.

Стойността на подобренията е изчислена, съгласно нормите на СТОЕ, като единичните цени са без печалба и без ДДС. Получената стойност е по-малката стойност спрямо увеличената стойност на имота и възлиза на 1 165 671.33 лева, без вкл.ДДС. Подобренията в имота също подлежат на обезщетяване, на основание чл.22, ал.13 от ЗОС, като по делото се установи действителната стойност на подобренията, която също следва да бъде обезщетена. Тези подобрения въобще не са били оценявани от адм. орган, в нарушение на тази законова разпоредба.

Претендираното от доверителя ми обезщетение в размер на 595 998.29 (петстотин деветдесет и пет хиляди деветстотин деветдесет и осем евро и 29 евроцента) евро, в легова равностойност 1165 671.33 лева, е обезщетение за извършените в имота подобрения към 20.10.2025г. (датата на предаване на отчуждаемия недвижим имот от СО - Район "С." на "МЕТРОПОЛИТЕН" ЕАД) като приращения към отчуждаемия недвижим имот - ПИ с идентификатор 68134.706.278 с площ от 610 кв.м. по КККР.

Предвид изложените по-горе доводи и аргументи, моля да отмените оспорените административни актове, в частта относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 137 573.30 лева, а обезщетението да бъде определено в съответствие с гореустановените действителни размери, както следва:

1. Сумата в размер на 123 822.62 (сто двадесет и три хиляди осемстотин двадесет и две евро и 62 евроцента) евро, в легова равностойност 242 176 (двеста четиридесет и две хиляди сто седемдесет и шест) лева, представляваща равностойно парично обезщетение за отчуждаемия недвижим имот - Поземлен имот/ПИ/ с идентификатор 68134.706.278 с площ от 610 кв.м. по КККР;

2. Сумата в размер на 595 998.29 (петстотин деветдесет и пет хиляди деветстотин деветдесет и осем евро и 29 евроцента) евро. в легова равностойност 1 165 671.33 (един милион сто шестдесет и пет хиляди, шестстотин седемдесет и един лева и 33 стотинки) лева. представляваща обезщетение за стойността на извършените в имота подобрения към датата на предаване на имота - общинска собственост - 20.10.2025г. /стойността на изпълнените СМР е изчислена към дата 13.09.2025г./

Моля за присъждане на разноски, представям списък.

Юрк. И. - Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Моля да потвърдите актовете като правилни и законосъобразни.

По делото не бяха събрани доказателства, които да установяват наличие на предпоставки за отмяна на заповедите или за изменение на определеното равностойно парично обезщетение. Съгласно приетата по делото повторна СОЕ, ВЛ правилно е определило равностойно парично обезщетение, като същото се явява по-малко като стойност с определеното в заповедта и с оглед забраната за влошаване на положението на жалбоподателя същото следва да бъде потвърдено.

По отношение на варианта в първичната СТЕ, считам че варианта от ВЛ не отговаря на особените изисквания на ЗОС, тъй като представените от ВЛ аналози имат разлика повече от 5 на 100 от плътността на застрояване.

По отношение на нотариалния акт за замяна същия отговор на особените изисквания на ЗОС, тъй като цените на имотите са дадени отделно и всеки един от имотите използван от ВЛ отговаря на особените изисквания на ЗОС. Независимо от посочената практика от процесуалния представител на жалбоподателя по отношение използвания акт за замяна соча друга такава по адм. дело № 246/2026 г. по описа на АССГ, № 5441/2025 г., № 11525/2025 г. на АССГ и др. където същия нотариален акт е приет за годен аналог и използван от съда. Представям извадка от информационната система на АССГ, тъй като същите са публични не следва да бъдат приемани като доказателства по делото.

Обръщам внимание, че по настоящото дело се обжалва заповед за отчуждаване на имот, като не следва да се бърка производството с такова по ЗОДОВ и в случай, че жалбоподателят има претенции към общината или друг по отношение на издаденото разрешение за строеж следва да потърсят правата си по съответния ред.

По отношение на претендираните подобрения в имота същите не представляват такива, а представляват законен строеж по смисъла на ЗУТ с възложител СО. Дали правото на строеж е заплатено или не, както и всякакви други претенции към строежа не са предмет на настоящото производство, поради което и жалбоподателя може да защити правата си по друг ред. Строежът не е извършен нито от името, нито за сметка на жалбоподателя и не следва да му бъде изплащано равностойно парично обезщетение за него.

Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като считам че делото е без определен материален интерес, независимо от приетите и изслушани по делото експертизи не представлява особена правна сложност. Претендирам юрисконсултско възнаграждение, представям списък.

Моля за срок за писмени бележки.

Адв. И. - Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ предоставя 3-дневен срок за писмени бележки.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.43 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: