

Протокол

№

гр. София, 27.01.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **12071** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:31 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т. Л. Т. – редовно призован за днешното съдебно заседание, явява се лично и се представлява от адв. С. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кметът на Столична община – редовно призован за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. И., с пълномощно от днес.

СГП – редовно призована за днешното съдебно заседание, не се/представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, явява се.

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

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата на Т. Л. Т., чрез адв. С. Г., срещу Заповед за отчуждаване № СОА25-ГД40-81/17.10.2025 г., издадена от кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.6631 (незастроен), с площ от 400 кв. м. по КККР, реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.947 и е определено парично обезщетение в общ размер на 54 768,00 лева, от които за жалбоподателя в размер на 27 384,00 лева.

ДОКЛАДВА административната преписка, постъпила от административния орган, ведно с приложенията към нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата съдебно-оценителна експертиза (СОЕ), депозирано с валиден КЕП на дата 23.01.2026 г.

АДВ. Г.: Поддържам жалбата. Да се приемат доказателствата, представени по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т.: Представям молба, ведно с доказателства в днешното съдебно заседание, а именно решението на гражданския съд за делбата, протокол от заседание, удостоверение за разделянето и скица за разделяне, които моля да бъдат приети.

ЮРК. И.: Оспорвам жалбата. Поддържам подаденото становище. Моля да се приеме така подадената административна преписка. Да се приемат и днес представените писмени доказателства. Няма да соча нови доказателства и нямам други доказателствени искания.

По доказателствата и доказателствените искания, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА представените с административната преписка писмени доказателства.

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства от жалбоподателя.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А. – 56 г., неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК. Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (ВЛ): Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. Г.: Имам въпрос по поставена задача № 3 и това как е определена частта на жалбоподателя, която би подлежала на отчуждаване?

ВЛ: Имот с проектен идентификатор с последни цифри 6631, който е предмет на отчуждаването, съм го изчертала така, както са дадени координатите на точките му и изчислено графически той действително е 400 кв. м. Съвместила съм този имот проектен с проекта, който ми представиха от страна на жалбоподателя, тоест удостоверението за приемане, което е за изменение, където също има координати на точките 1, 2, 3, и 4 как се дели имотът, на имоти с проектни идентификатори с последни цифри 2539 и 2540. Така, както съм посочила на стр. 6 горе в експертизата си, това е от Агенцията по кадастъра. След това съм изчислила каква площ по този проектен идентификатор, който се отчуждава, попада в проектен 2539, това са 190 кв.м. и площта, която попада в проектен 2540, това са 210 кв.м., тоест работила съм изцяло с координатите на точките така, както са посочени от Агенцията по кадастър. С червено е отразен имотът, който се отчуждава. С черната линия съм отразила границата между 2539 и 2540 така, както е в проекта на жалбоподателя. По делото има координатите на точките на имота, който се отчуждава. Това са изчислени площите, така че няма как да има други площи на база на това, което те са ми дали.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т.: Бихте ли обяснили?

ВЛ: Така, както го делите тези два дяла са абсолютно еднакви, но съвместено с уличната

регулация, по която се отчуждава, вече това, което се отчуждава от единия дял са 190 кв.м., от другия дял са 210 кв.м. Не са се съобразили с регулацията. Те делят ПИ-то, но този проект аз съм го съобщила.

АДВ. Г.: Относно оценката, която сте направили на базата на подобни сделки 12 месеца назад във времето искам да попитам в тази таблица на стр. 8 възможно ли е било да се извадят от заключението тези сделки, във втора сделка 28,4 кв.м., тъй като става въпрос за първата сделка идеални части, втората неидеални за толкова малък парцел?

ВЛ: Втора и трета сделка в таблицата се отнасят за един и същи имот, който е с площ 284 кв.м. Само, че във втората сделка в таблицата се получават, предмет на сделката е 1/10 идеална част по този имот, а в третия аналог от таблицата са 9/10 и тук като се вижда по ОУП аз съм ги изчислила каква е площта. В смисъл колко е 1/10 от въпросния имот, който е предмет на сделката и те се получават 28,4 кв.м. Иначе като цяло имотът попада изцяло в улица и е аналогичен с оценявания. В закона няма такова ограничение да се съобразяваме по отношение на площи.

АДВ. Г.: Нашият довод е, че въпреки че формално отговаря на аналогичност на сделката с нашия имот става въпрос първо за замяна на 1/10 между същите юридически лица, след това се прехвърлят и 9/10, което знаем в практиката за какво се използва и неслучайно цената е доста понижена от останалите сделки.

ВЛ: Замените са вписани в параграф 1, тоест това са вид сделки, които се приемат по пазарния аналог. Не мога да коментирам цената, тъй като практиката на съда е, че дори и да е по данъчна оценка, то е сделка и пазарната цена е тази, която е посочена в съответния нотариален акт. Няма изискване за съпоставимост по площ.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т.: Нямам въпроси към вещото лице.

АДВ. Г.: Нямаме други въпроси.

ЮРК. И.: Мисля, че се отговори на всичките допълнителни въпроси, които можеха да възникнат. Да се приеме експертизата.

АДВ. Г.: Да се приема заключението по изготвената СОЕ.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на сумата от 409,03 евро, за което се издаде РКО.

АДВ. Г.: Представям скица-проект за изменение на кадастралната карта, по която вещото лице е работило.

ЮРК. И.: Да се приеме. Вещото лице каза изрично, че е работила по нея.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представеното доказателство от процесуалния представител на жалбоподателя в днешното съдебно заседание.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т.: Считаam практически, че би трябвало в тази съдебна експертиза изрично да се посочи, че има решение на съда, което е включени от мен. Явно има различия между

изчисленията на вещото лице и това, което те са изчислявали.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други искания по доказателствата.

СЪДЪТ, с оглед процесуалното поведение на страните и липсата на доказателствени искания, счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т.: Поддържам написаното в писмената молба, която днес представих, което е свързано с върховенството на закона.

АДВ. Г.: Моля да отмените процесната заповед, поради доводите, изложени в жалбата. Алтернативно моля да я измените, като определите по-висока сума за обезщетение. Моля да ми бъде даден срок за представяне на писмени бележки по делото, в които ще изложа по-подробно пледоарията си. Моля за присъждане на разноски, за което представям списък на разноските и приложенията към него.

ЮРК. И.: С оглед събраните по делото доказателства, в случай че сметете, че е налице основание за изменение на заповедта, моля да съобразите изчисленията на вещото лице по отношение на квотите на съсобственост в имота, тъй като предвид представената делба същите представляват реални части от отчуждавания имот. Тъй като не са представени доказателства към момента на издаване на заповедта за отчуждаване, проектът за изменение на кадастралната карта да е влязъл в сила и имотът да е разделен считам, че няма правна пречка за разпределяне на обезщетението съобразно заключението на вещото лице в точка 3 в експертизата. В случай, че прецените, че е налице основание за изменение на стойността на определеното равностойно парично обезщетение считам, че следва да бъдат приети всички сделки, включително и сделките, които представляват замяна на нотариален акт под № 2 и 3 в таблицата на вещото лице. Още повече, че самите актове са представени към заключението на вещото лице и съдът може да прецени дали отговарят на условията на параграф 1 от допълнителните разпоредби на Закона за общинската собственост (ЗОС). По отношение на претендираното адвокатско възнаграждение правя възражение за прекомерност. Считам, че се защитават интереси, които са равнозначни, а самото дело е без определен правен интерес. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

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

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки по делото в 7-дневен срок, считано от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

