

# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 9198

гр. София, 23.11.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в закрито заседание на 23.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

като разгледа дело номер **10510** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).  
Образувано е по жалба на „София пропърти груп“ ЕООД срещу Заповед № СОА22-РД40-135 от 13.10.2022 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2025 (незастроен) с площ от 1243 кв. метра, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, кадастър и картография (АГКК), във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. „М. ливади - изток“ - поетапно“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „М. ливади - изток“, одобрен с Решение №50 по Протокол №24/30.03.2001г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост. Инвеститор на обекта е СО.

Жалбата е подадена в срок.

Жалбоподателят оспорва заповедта изцяло като издадена без фактическо и прван основание, алтернативно само в определения размер на обезщетение като счита, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот.

Съдът намира, че на страните следва да бъдат дадени указания относно разпределението на доказателствената тежест за изясняване на обстоятелствата във връзка с делото. Административният орган трябва да установи съществуването на фактическите основания, посочени в акта, и изпълнението на законовите изисквания при издаването му. На основание чл.154 ал.1 от ГПК във връзка с чл.144 от АПК жалбоподателят следва да установи съществуването на фактите и обстоятелствата, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

Съдът намира доказателствените искания във връзка с оспорената отчуждителна заповед на жалбоподателя за допустими и основателни.

Като взе предвид горното и на основание чл. 154, чл.157, ал.1, чл.163, ал.3, чл.171, ал.2 и ал.5 от АПК и чл.27, ал.3 от ЗОС, съдът

### ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото в открито съдебно заседание на 11.01.2023г. от 14.40 часа.

КОНСТИТУИРА страните в производството:

1.Жалбоподател: „София пропърти груп“ ЕООД

2.Ответник: Кметът на Столична община

УКАЗВА на жалбоподателя, че следва да установи съществуването на фактите и обстоятелствата, на които основава исканията и възраженията си и от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

УКАЗВА на ответника, че следва да установи съществуването на фактическите основания, посочени в акта, и изпълнението на законовите изисквания при издаването му.

ДОПУСКА съдебно-икономическа експертиза със следната задача: Вещото лице след като се запознае с материалите по делото, извърши оглед на имота, извърши необходимите справки в общинската администрация и вземе предвид устройствения статут на имота съгласно предходния регулационен и застроителен план и установения траен начин на фактическо ползване да извърши оценка на отчуждавания поземлен имот, на сградите и на подобренията в него, като отговори на следните въпроси:

1. Да проследи регулационния статут на процесния имот;
2. Да посочи кой е ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването и влязъл ли е в сила в тази му част;
3. Да посочи каква част от имота се засяга от мероприятиято, за което се извършва отчуждаването;
4. Да посочи какво е било предназначението на имота преди влизане в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаването, и какъв е установеният траен начин на фактическо ползване на имота;
5. Да определи пазарната цена на отчуждавания имот, като вземе предвид предназначението му преди влизането в сила на ПУП, по който се извършва отчуждаването, и като вземе предвид установения траен начин на фактическо ползване на имота .

Оценката следва да се извърши съобразно пазарните цени на имоти с подобни характеристики - осреднените цени от сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. При липса на пазарни аналози – по данъчна оценка.

6. Да установи има ли законно извършени строежи и/или други подобрения, включително трайни насаждения, в процесния имот, които се засягат от

отчуждаването;

7. В случай, че са налице законни строежи и/или други подобрения, включително трайни насаждения, засегнати от отчуждаването, да установи дали последните са извършени преди или след влизане в сила на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването;

8. Да оцени законно извършените строежи и/или други подобрения в процесния имот, които се засягат от отчуждаването;

9. Да даде крайна пазарна оценка на отчуждавания имот и законно извършените строежи и/или други подобрения в процесния имот, които се засягат от отчуждаването.

10. Да посочи остава ли неотчуждена част от имота и отговаря ли тя на изискванията за урегулиране в самостоятелен парцел.

НАЗНАЧАВА за вещо лице С. К..

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение на вещото лице в размер на 600 (шестстотин) лева, вносимо от жалбоподателите в 3-дневен срок от получаване на съобщението, като в същия срок следва да се представи вносният документ в съда.

УКАЗВА на вещото лице, че е длъжно да представи заключението си най-късно три дни преди съдебното заседание.

ПРЕДУПРЕЖДАВА, на основание чл. 40, ал. 2, чл. 41, ал. 2 ГПК във връзка с чл. 144 АПК, страните за следното:

Страната, която живее или заминава за повече от един месец в чужбина, е длъжна да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията - съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България. Същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. Когато тези лица не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

Страната, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който веднъж ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. При неизпълнение на задължението всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

Да се призват страните по делото за насроченото открито съдебно заседание.

Да се уведоми вещото лице след внасяне на определеното възнаграждение.

Определението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: