

# Протокол

## №

гр. София, 27.03.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в публично заседание на 27.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Биляна Кирилова, като разгледа дело номер **12478** 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 вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД, представлявано от В. О. Щ. – редовно уведомен, представлява се от адв. Ч., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ Столична община, район „В.“ – редовно уведомен, представлява се от юрк. Г., с представено по делото пълномощно.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА К. Х. Б. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Д., с представено по делото пълномощно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А. – редовно уведомена се явява.

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 постъпило на 19.03.2026г. заключение на вещото лице инж. А. А. по допуснатата съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА молба от жалбоподателя, депозирана на 19.02.2026г. чрез процесуалния му представител адв. Ч., с която представя писмени доказателства, а именно: скица – оригинал и разрешение за строеж № 542 от 22.12.2006 г.

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

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

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

Предупредена за наказателната отговорност по реда на чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на съда, вещото лице А. отговори :

В последния отговор на въпрос № 5 от заключението, касаещ пазарната стойност за правото на преминаване през недвижим имот с идентификатор № 68134.1970.4227 за достъп до поземлен имот с идентификатор № 68134.1970.2160 в заключителната част на стр. 12 от експертизата – за пълнота на съда и на страните, поради обстоятелството, че е висяща процедура по изменение на подробен устройствен план (ПУП) по отношение на имота на жалбоподателя, съм дала 2 варианта относно размера на паричното обезщетение за една година и безсрочно. В административното производство, стойността е определена без ограничение във времето, но тъй като, ако проекта за изменение на подробния устройствен план (ПУП) бъде одобрен в този му вид, мисля, че по-редно е обезщетението да се заплати за срок от една година.

На въпроси на АДВ.Ч., вещото лице А. отговори :

По делото няма данни, този вход-изход, който се ползва за достъп да е съгласуван със съответните инстанции – КАТ и Дирекция „Транспортна дейност“ към Столична община.

С оглед действащата регулация пред имота, там няма прекъсната ивица между скоростното платно и локалното такова на Софийски околовръстен път (СОП). Моето мнение е, че този вход-изход ще е проблем да бъде съгласуван на това място.

В момента с изменението, което се прави на ПУП ще настъпи промяна и по отношение на СОП, в тази му част, за да може да бъде създаден такъв „вход-изход“.

Разделителната ивица в момента между скоростната лента и локалната, посочвам на стр.120 (графиката) е точно до началото на имот с идентификатор № 68134.1970.4227, означена с черни стрелки. По новия план, който се процедира, точно с цел да бъде създаден достъп до имота, се прави изменение на уличната ивица, която се удължава и стига пред лицето на имота, за да може само в локалното платно да бъде създаден „вход-изход“ за имота на жалбоподателя – имот с идентификатор № 68134.1970.4227.

Към настоящият етап няма извършено съгласуване за съществуващият „вход-изход“ с транспортния отдел на Столична община (СО).

На място, на трасето пред имота има два „вход-изхода“. Единият е в началото на имота от посока запад, а вторият е от изток – по цифри 1-2 на скица на лист № 47. На място го има съществуващият „вход-изход“ на трасето, което се предлага за учредяване на правото на преминаване. Именно за този „вход-изход“, вторият в посока изток, няма документи по делото, че е законен.

Трасето, което се предлага, на място няма и не засяга зелени площи. Имот с идентификатор № 68134.1970.4227 е ограден от всички страни и се ползва от магазин „МАКСМАРТ“ с открити складове. Земята е асфалтирана, касае се за търговски обект, заключава се и през средата му да преминава сервитут, считам, че не е целесъобразно, защото затруднява ползването на обекта в

момента. Сервитута, така както е предложен може да се ползва и от автомобили, с оглед на неговата ширина от 3,5 метра, а не само от пешеходци.

На стр. 7 от заключението, със зелен цвят съм отразила втори вариант на трасето, което стига до нереализирана улица на място, предвидена по действащият ПУП.

Не съм експерт в областта на строежа на пътищата, но за мен този „вход-изход“ е проблемен, с оглед на това къде се намира / т.1-2 на стр. 47/, с оглед напречния профил на Софийски околовръстен път (СОП). Там е скоростен път и трябва да се предвиди „вход – изход“ в локално платно, а точно тук няма граница между локалното и околовръстното платно.

АДВ. Ч.: Нямам други въпроси към вещото лице.

На въпроси на ЮРК. Г., вещото лице А. отговори :

Не мога да определя, че терена върху, който се предлага да се преминава е паркинг. Да, повтарям – асфалтово е покритието, но площта се ползва и за склад към магазина. Не се засяга магазина, като страда. Аз, когато видях имота, не видях точно там складиран строителни материали, но то е възможно, тъй като е склад – там може да се спре и да се разтоварва и натоварва.

Трасето може да се ползва в този му вид, без допълнителни строително-монтажни работи, с едно уточнение, че склада би следвало да бъде ограден, т.е. покрай този път да съществува друга ограда или портала да се охранява.

ЮРК. Г.: Нямам други въпроси към вещото лице.

На въпроси на АДВ. Д. вещото лице А. отговори :

Повтарям на място има „вход-изход“ по т.1 - 2 на скица на стр. 47, но няма по делото документи, че той е съгласуван.

По новия ПУП има само един „вход-изход“, който ще бъде в западната част на имота с идентификатор № № 68134.1970.4227 и тогава вече този нов „вход-изход“ ще попада само в локалното платно.

Локалното платно спира в началото на имота, а при изменението ще продължи напред и ще обхване около 2/3 от лицето му.

Разликата в стойността, която аз определям и тази, дадена от органа се дължи на ръста на цените на имотите от 2024 година до сега. Заповедта е от месец септември 2025г., а оценката от месец декември 2024г. На това се дължи разликата в стойността, която се дължи на инфлацията. Аз давам оценката към настоящият момент.

Има разминаване и при коефициента – К., който е между 0,5 и 1. Оценката е дадена като 0,9, а аз я давам 1. Разликата е в това, че аз не мисля, че имот с идентификатор № 68134.1970.4227 има някаква полза от този сервитут.

АДВ. Д.: Нямам други въпроси към вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не оспорваме заключението на вещото лице. Да се приеме по делото.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, за което се издаде РКО в размер на сумата от 306,78

евро.

ПРИЕМА представените с молбата на жалбоподателя от 19.02.2026 г. разрешение за строеж № 542 от 22.12.2006 г. и един брой скица в оригинал.

АДВ. Г.: Заповедта, с която е назначена Комисията е тази, която е представена по делото. Други заповеди няма. Заповедта от 22.03.2021г., касае делегиране на правомощията от кмета на Столична община на районните кметове и респективно други органи от администрацията на общината.

Действащата сега заповед за делегиране на права е от 03.02.2025г. По тази причина е издадена заповед за промяна на състава на Комисията, в която взимам участие и аз.

Лицата, които са подписали Протокола от 26.09.2025г., към тази дата са работили в Столична община, район „В.“. Тези, които не са подписали, са били в отпуск в момента или са напуснали. Не мога да представя никакви допълнителни доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

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

АДВ. Ч.: Моля да отмените Протокола на комисията, или алтернативно да го обявите за нищожен. Предвид това, че Комисията е назначена въз основа на вече отменена заповед, с която се делегират правомощия, а както заяви и процесуалния представител на Столична община, район „В.“ няма нова заповед и няма да се представят други доказателства. В този смисъл считам, че Протокола на комисията е нищожен. В случай, че не приемете становището ми по отношение на нищожността на Протокола на комисията по чл. 210 от ЗУТ, то моля съда да измените решението в частта на присъденото обезщетение, като определи обезщетение в размер на 41 095 лева, без ДДС, в равностойността в евро.

На следващо място, считам, че Протокола на комисията по чл. 210 от ЗУТ е незаконосъобразен, тъй като комисията следва да определи размера на обезщетението. В този смисъл е недопустимо, размера на обезщетението да бъде предложен от заинтересованата страна в процеса.

Нещо повече, в конкретния случай Комисията не е дала, своята оценка по пазарни цени на имота. Отделно от посочено, въз основа на приетата по делото експертиза, се установи, че предвидения достъп до имот с № 68134.1970.2160 по предвидения начин няма как да бъде изпълнен. В конкретния случай, това предложение е дадено единствено от заинтересованата страна и е прието безрезервно от членовете на Комисията.

Видно от самия протокол няма никакви мотиви въз основа на какво се приема, че предложението за достъп е техническо решение, което е явно и технически целесъобразно.

От събраните по делото доказателства се установява, че не е технически възможен, поради простата причина, че всеки знае, че околоръстният път е с ограничение на скоростта – 80 км/час. При това ограничение на скоростта, точно там, където влизат и излизат автомобили по скоростната лента на околоръстен път, следва да бъде предвиден достъп.

Представям списък на извършените разноски по чл. 80 ГПК.

Ще представям писмени бележки в определен от съда срок.

ЮРК. Г.: Моля да се отхвърли жалбата.

Предмета на настоящото дело е Протокола по чл. 210 от ЗУТ. Той е издаден от надлежно назначена комисия, като са спазени всички правила в ЗУТ за неговото издаване, утвърждаване и съобщаване.

По отношение на твърдението, че е невъзможен подхода от там, моля съда да има предвид, че евентуалното изменение на регулационния план е възможно само по инициатива на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД и не съм запознат кой е предложил проекта за изменението му.

Този въпрос – за изменението на ПУП има отношение към евентуалната заповед по чл. 192 от ЗУТ, но няма отношение към цената на правото на преминаване, която съгласно закона, категорично е определена като т. нар. „еднократна сума“, без краен период, което означава, че ако ответника внесе тези пари и след това в близката една година има изменение на ПУП, който по някакъв начин осигурява достъп до имота, той губи, т.е. напразно е платил тези пари.

Моля и двете страни, ако имат вариант за достъп до процесния имот, да се даде на ответника и да се стигне до споразумение.

Спазен е материалният закон, а кмета на район „В.“ при внасяне на сумата като обезщетение, е длъжен да издаде заповед по чл. 192 ЗУТ.

Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение в размер на 103 евро, който е в минималния размер по НЗПП.

Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

АДВ. Д.: Моля да постановите решение, с което да отхвърлите жалбата на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД.

Считам, че комисията е издала законосъобразен акт, като е определила обезщетение за „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД на базата на оценка на вещото лице, което има сертификат в К. на независимите оценители. Това е по отношение на определянето на оценката.

Считам, че от събраните по делото доказателства се установи категорично, че моят доверител няма достъп до имота си. В случая е избран най-рационалният и целесъобразен начин за правото на преминаване на доверителя ми до неговия имот. Това, че жалбоподателят има претенции как да се осъществи това право на преминаване, не може да лиши доверителят ми от правото на достъп до имота, тъй като няма други варианти, както се констатира.

Считам, че вторият вариант е нецелесъобразен, тъй като изиска по-голяма площ, по-голямо разстояние и засягане на повече имоти и достъпа се осъществява чрез нереализирана улица.

Считам, че жалбоподателят няма да бъде засегнат в максимална степен, тъй като в момента в неговия имот има магазин със складове, като правото на преминаване, което е предложено, засяга само площи, които са асфалтирани, по които е предвиден път и има паркинг. Не се засягат никакви тревни площи в имота на жалбоподателя, както и съществуващи сгради.

Моля за срок за писмени бележки.

Възразявам срещу размера на адвокатския хонорар на адв. Ч..

Претендирам разноски по списък, който представям.

СЪДЪТ ДАВА 14-дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:05 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: