

Протокол

№

гр. София, 14.01.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 14.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **11960** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 16,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Г. Р. Р. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А. – редовно уведомена, 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 молба от 22.12.2025 г. с писмени доказателства.

ДОКЛАДВА Съдебно-оценителна експертиза депозирана на 09.01.2026 г. и изготвена от вещото лице инж. А. Ж. А..

ЮРК. И.: Считаю, че представените доказателства не са относими към предмета на спора. В експертизата вещото лице е обсъждало доказателства. За сведение на съда не възразявам да се приемат.

АДВ. Т.: Моля да се приемат представените доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените от името на жалбоподателя с молба от 22.12.2025 г. писмени доказателства.

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.

Запозната съм с доказателствата от 22.12.2025 г. Има строителни книжа за къща. Тази къща към настоящия момент е премахната и на нейно място, в границите обаче на останалата част от имота, която се пада в квартал, която е урегулирана и е част от УПИ I, е изградена нова постройка. Каквото съм счела за относимо съм го съобщила при изготвяне на оценката.

Сградите с идентификатор 926.1. и 926.2. са незаконни. За тях няма налични строителни книжа. Тези книжа, които са приложени, се отнасят за част от сграда с идентификатор 926.3. За тях няма приложени документи по делото. Временните постройки не се остойностяват. Към настоящия момент частта от имота, която е урегулирана, е застроена. Останалата част, която е предмет на отчуждителното производство, е незастроена и се ползва за улица. Тя е неоградена, тоест няма какво да остойностявам. Това, че някога там е имало сгради, за които няма строителни книжа, не

променя установения траен начин на фактическо ползване. Също така и не променя това, че в действащия регулационен план тази част е отредена за улица, както и че по предходния е за обществено мероприятие, а по-предходен ПУП – няма. Тоест смятаме като за имот без показатели за застрояване.

Направих извод, че имотът се ползва за улица, защото го посетих на място. Няма нужда от прилагане на снимков материал в експертизата. Има приложен снимков материал към оценката към административния орган. Ако имаше нещо, което остойносттава, тогава прилагам снимков материал, за да се види. То си е част улицата. Там няма ограда, не е оградено и може да се паркира, може да се преминава с автомобили. Няма как по какъв друг начин да го обясня какъв е установеният траен начин на ползване. Част от уличната регулация е.

За формиране на крайното ми заключение съм използвала 7 нотариални акта. Избрах точно тях след анализ на справките, които са представени от Агенцията по вписванията (АП). Селектирах такива имоти, които са незастроени и са без устройствени показатели. Изпратих ги на страната жалбоподател, за да се запозная с тях и да ги изиска. Те не ги изискаха. Изисках ги аз. Аз не съм длъжна да представям доказателства по делото.

Процесният имот не е урегулиран и не е застроен. Той попада в уличната регулация и също никога няма да бъде застроен по действащите в момента ПУП. Поради тази причина съм счела, те са три имота са подходящи. Те са съседни и попадат в частта на Южния парк на база на това, че устройствената зона там е с допустимо застрояване, което е 1 % и отговаря на изискванията и затова съм ги ползвала.

По т. 4 поземлен имот с идентификатор 68134.905.8456 – това е улица топик. Той е аналогичен с оценяването, поради което тази сделка аз я ползвам за пазарен аналог. Законът казва какви пазарни аналози могат да се използват, т.е. трябва да се съобразят с показателите, които е имало преди предвиждането, за което се извършва отчуждаването. Преди предвиждането, на база на всички предходни устройствени планове, преди да бъде отреден за обществено мероприятие, този имот не е бил урегулиран. Тоест той е без показатели на застрояване. Този пазарен аналог, който е за улица топик, той е също без устройствени показатели. Не разбирам каква е логиката и защо иска да бъде изключен този пазарен аналог, още повече, че благодарение на тези пазарни аналози цената се повишава.

Отчуждаваният имот е без подобрения, незастроен към настоящия момент и сме търсили аналози, които отговарят със сходни имоти с 0% до 5 % плътност на застрояване, каквото е и

изискването на ЗОС. По делото няма приложени никакви доказателства за извършване на някакви законни подобрения. Има насипка от трошен камък, но като няма документи за нея, аз не мога да кажа кой ги е извършил и законно ли са извършени. Аз се съобразявам със законно законно извършените подобрения. За такива в тази част на имота – няма данни.

В отчуждаваната част няма овощни дървета. Има едно дърво, но то не е овощно.

ЮРК. И.: Моля да приемете експертизата. Считам, че вещото лице е отговорило пълно и изчерпателно на поставените въпроси. Като включително е събрало доказателства, като се е снабдило с цитираните нотариални актове и ги е приложило към експертизата, а това е нещо, което вещото лице не е длъжно да прави, тъй като не е длъжно да събира доказателства по делото. Неговото задължение е да работи по представените материали по делото.

АДВ. Т.: Оспорвам заключението и моля да не се приема. По делото се намира диск със справка за извършени сделки в периода 2024 година -2025 година, като видно от заключението, вещото лице е съобrazilо само 7 от общо над 960 сделки, извършени само в район Т.-К. вада, където се намира процесния имот. Има още поне 1500 в район Т.-Л. и район Т.-М. ливади. Използваните сделки при оценката са от юли, октомври и ноември 2024 година, тоест възможно най-стария период, който може да бъде обследван. Няма нито една сделка от 2025 година. Като знаем, че в периода от последната година всъщност има значително повишаване на цените на имотите, което безспорно се установява и от представената оценка, която представлява частна оценителна експертиза, където цената на квадратен метър е около 780 евро, което драстично се различава от цената от 100 евро, което е определило вещото лице. Не е възможно за един имот разликата в оценката да е толкова голяма. Освен това при изготвянето на експертизата вещото лице не е съобrazilо, че отчуждаваната част представлява повече от 1/3 от имота, и макар да разглежда отчуждаваната част като такава, която не е застроена, тя се състои от 1 имот, който е застроен, и от който като се отнеме 1/3, качествата на този имот, неговата стойност като цяло драстично пада. Във връзка с оспорването на заключението представям и моля да приемете доказателства, които представляват извлечения от КАИС за имотите включени като аналог за пазарни цени в заключението на вещото лице, от които ясно се вижда къде се намират имотите, в това число и че същите изобщо не съответстват на процесните. Освен това представям извлечение отново от КАИС за имотите, намиращи се в непосредствена близост до процесния, където вече са реализирани отчуждителни процедури или такива изобщо не са извършени. Представям списък

на документи, вписани в Службата по вписванията в периода 17.06.2024 година до 17.06.2025 година – 10 имота от общо 960, които считаме че имат отношение към формирането на пазарната цена на отчуждаваната част, но изобщо не са съобразявани от вещото лице.

Представям и моля да приемете документация от Столична община във връзка с оформянето на цена за изкупуване на жалбоподателя, където общината отново в район Т. през 2003 година (преди повече от 20 години) за продажбата на 245 върху 570 идеални части, е оформила цена в размер на 120 000 лева. Мисля че е абсолютно очевидно, че когато общината продава нейн имот обосновава оценка, която е не просто близка до пазарната, а всъщност е на нейния максимум. Когато общината отчуждава недвижим имот, се определя обезщетение, което абсолютно не съответства на никакъв пазарен аналог.

Оспорвам и размерът за увеличение на възнаграждението на вещото лице. Моля в случай, че е налице основание за увеличение на възнаграждението на вещото лице, тази разлика да бъде разпределена като тежест между двете страни, тъй като доказателствената тежест всъщност е на Столична община.

Заклучението е необосновано, неправилно и грешно, защото вещото лице е направило изчисления, че средната пазарна цена за един квадратен метър е 195,66 лева, а всъщност върху стойностите, които вещото лице е разглеждало средната пазарна цена се получава 230,15 лева. Тоест освен всичко друго, то и сметките на вещото лице са грешни. В тази връзка моля да задължите вещото лице да преработи и допълни експертизата си, като съобрази представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства и извърши преценка и проверка на сделки, които са реализирани през 2025 година, и които касаят имоти, находящи се в район Т., местност К. вада като извърши проверка и върху тези, които сме представили със списък и разпечатка от КАИС (10 на брой). В случай, че не уважите направеното искане, моля да бъде допусната и назначена тройна експертиза.

Считам, че е налице основание за събиране на допълнителни доказателства, тъй като действително е налице много драстична разлика в оценката, която е посочило вещото лице и тази която е посочена както от Общината, така и от частната оценителна експертиза, която сме представили по делото.

Моля да ни бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабди с нотариални актове от Агенцията по вписванията, удостоверяващи извършването на сделки със сходни имоти в местността, в която се намира процесния имот, за които считаме, че могат да послужат като

пазарен аналог за определяне на обезщетението.

В допълнение на представената с молба от месец декември строителна документация, Ви представям нотариален акт за покупко-продажба на процесния имот. Това е първичният и най-стар нотариален акт, с който собствениците придобиват имота от Общината. За да допълня преписката, която се намира вече при Вас, и за да обърна внимание, че през 1976 година незастроения и неурегулиран поземлен имот е продаден от Общината на купувача за сумата от 3500 (три хиляди и петстотин) лева, която сума към днешна дата се равнява като 300000 (триста хиляди) лева.

ЮРК. И.: Считам, че доказателствата представени в днешното съдебно заседание са неотнормими към предмета на спора и не установяват никакви факти и обстоятелства, които да касаят определянето на равностойно парично обезщетение за процесния имот.

По отношение на искането за допълнителна експертиза, считам същото за неоснователно, тъй като считам заключението на вещото лице за пълно, обосновано, мотивирано и съобразено с представените по делото доказателства. Както казах и преди, вещото лице е събрало и представило по делото доказателства, касаещи изготвяната от нея експертиза, което не считам че следва да бъде вменено като негово задължение след като е изпратило списък на актове и на са й били представени.

По отношение на искането за издаване на съдебно удостоверение за представяне на нотариалните актове, считам същото за несвоевременно направено, тъй като такова съдебно удостоверение е могло да бъде изискано както с жалбата, така и в първото съдебно заседание по делото, каквото не е направено.

Във връзка с доказателствата и актовете, които представя Агенцията по вписванията, дори и да бъде издадено такова удостоверение, най-вероятно съдът и страните ще се убедят, че АП представя единствено справка с вписани нотариални актове, като не прави селекция дали същите отговарят на изискванията на ЗОС. Цялата тази работа, както Вие казахте - над 900 акта, се преглеждат от оценителите и от вещите лице, за да бъдат избрани аналози, които са годни за определяне на достойно парично обезщетение, които пак обръщам внимание - следва да отговарят на особените изисквания на ЗОС, тъй като забелязвам, че по делото царя едно неразбиране, че не става въпрос за оценка на имот спрямо свободно договаряне между страните, а става въпрос за изготвяне на равностойно парично обезщетение на база годни аналози, отговарящи на изискванията на ЗОС на правни правни сделки вписани в АП за периода една

гоиан от датата на възлагателното писмо, което е приложено по делото. Особените изисквания съдържат определен вид сделки, при които едната страна да е юридическо лице, да са извършени в периода, да не са застроени имотите и така нататък.

Във връзка, че делото е двуинстанционно, предоставям на съда да прецени, въпреки че категорично считам, че не е налице законово основание за назначаване на евентуална тройна експертиза.

РЕПЛИКА НА АДВ. Т.: Представените с молбата в днешното съдебно заседание извлечение от КАИС – това е списък на имотите по т. 3 от молбата са такива, които се намират в този файл, който е по делото, и за които има данни, че съответстват на процесния имот и отговарят на специалните изисквания на закона. При тези сделки така, както са изброени, едната страна е юридическо лице, касае се за незастроени имоти, някои от тях, даже включени в отчуждителни процедури. Същото се отнася и за имотите изброени в т. 2, които са в непосредствена близост до процесния.

ДУПЛИКА НА ЮРК. И.: Ако се допусне такава експертиза, моля да задължите жалбоподателя да си представи актовете и ако представи такива актове, които да отговарят на изискванията на закона, да са в процесния период, да са възмездни сделки, покупко-продажба с определени цени на имота и така нататък.

СЪДЪТ намира, че следва да приложи по делото представеното експертно заключение. Направеното искане за разпределяне на разликата в размера на допълнителното възнаграждение на вещото лице между двете страни е неоснователно, тъй като експертизата е допусната с оглед оспорването на оценката от страна на жалбоподателя.

Предвид горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото експертното заключение по съдебно-оценителната експертиза от 09.01.2026 г., изготвена от вещото лице инж. А. Ж. А..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице, съобразно представената справка-декларация в размер на 652,98 € (шестстотин петдесет и два евро и 98 евроцента), от които 255,65 € (двеста петдесет и пет евро и 65 евроцента) да се изплатят от депозитната сметка на съда.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да се внесе по депозитната сметка на съда разликата в размер на 397,33 € (триста деветдесет и седем евро и 33 евроцента). При

неизпълнение съдът ще предприеме действия по принудително събиране на сумата.
ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА опис на доказателства както и нотариален акт №5, том XXIV, дело № 3756/76 година за покупка на недвижим имот, представени в днешното съдебно заседание от жалбоподателя.

СЪДЪТ намира, че няма основание да възлага допълнителна задача на същото вещо лице с поставените от жалбоподателя указания, тъй като заключението на вещото лице е пълно и ясно и съдът не може да дава указания на вещото лице, които засягат неговото вътрешно убеждение и специални знания при изпълнение на възложената му задача.

Предвид направеното оспорване на заключението следва да бъде допуснато изслушване на тройно заключение по същите въпроси, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

НАЗНАЧАВА ТРОЙНА съдебно-оценителната експертиза, която следва да отговори на същите въпроси като тези по първичната оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на равностойността в евро на 2000 (две хиляди) лева, вносим в 7-дневен срок от днес. При неизпълнение експертизата ще бъде заличена.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА ще бъдат определени в закрито заседание след представяне на доказателства за внесения депозит, включително и за доплащане на разноските по първичната експертиза.

ДА СЕ ИЗДАДЕ на жалбоподателя съдебно удостоверение, след внасяне на такса от 5 (пет) лева, с исканото съдържание, а именно: удостоверение, което да послужи пред Агенция по вписванията във връзка с подадено заявление за издаване на незаверени преписи от нотариални актове за покупко-продажби или други възмездни сделки за имоти, намиращи се в район Т., местност К. вада, които да се ползват като пазарни аналози за определяне на цената на процесния период от 17.06.2024 г. до 17.06.2025 г. в рамките на производството по адм. дело № 11960/2025 година по описа на АССГ.

СЪДЪТ намира, че делото следва да бъде отложено за друга дата и час, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА производството по делото и го НАСРОЧВА за **17.02.2026** година от **13:40 часа**, за която дата и час страните са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16,50 часа.

СЪД

ИЯ:

СЕК

РЕТАР: