

Протокол

№

гр. София, 24.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в
публично заседание на 24.03.2026 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 13,05 ч. се явиха:

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

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ – редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. К. – редовно уведомена, явява се лично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Г. Г. – редовно уведомена, явява се лично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. К. – 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

Делото е отложено за изслушване на доказателства.

ДОКЛАДВА Тройна Съдебно-техническа и оценителна експертиза депозирана на 04.03.2026 г. и изготвена от вещите лица инж. С. К., арх. Г. Г. и инж. С. К..

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ТРОЙНА СЪДЕБНО-ТЕХНИЧЕСКА И ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩИТЕ ЛИЦА, КАКТО СЛЕДВА:

ИНЖ. С. К. К. – 63-годишна, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните.

АРХ. Г. П. Г. – 68-годишна, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните.

ИНЖ. С. Б. К. – 69-годишна, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ предупреди вещите лица за наказателната отговорност, която носят съгласно чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К.: О. да дам вярно и добросъвестно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. Г.: О. да дам вярно и добросъвестно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К.: О. да дам вярно и добросъвестно заключение.

Вариант №1 потвърждава изготвената единична експертиза с използване на същите нотариални актове и сделки за имоти със сходни характеристики. С Вариант №2 представяме още два имота. В двата нотариални акта цената е обща, заедно с други имоти. В смисъл такъв, че отговарят на квадратен метър по квадратурата на съответния имот. Посетихме имота на място. В отчуждаваната част няма дървета, това което се вижда на място са саморасляци, които не са оценявани. Няма регистрирани дървета, които са в зелена система. Това което има са някакви саморасли дървета и храсти, които не сме оценявали.

По т. 3 от таблицата на стр. 9 от заключението са посочени 4 имота по устройствения план. Имотите не са изваждани от земеделския фонд. Това са две различни неща. Вие може да имате земеделска земя, върху която е предвидено нещо да се застрои, но ако не го извадите от земеделския фонд, тя продължава да бъде земеделска земя. Има процедура за изваждане на земята от земеделския фонд. Подава се специална молба. Плащат се такси специални. Тази процедура не е минала. А освен това, дори и по това предназначение за което казвате, тя попада в УПИ за застрояване.

Това, което се отчуждава в момента, попада в зона предвидена за улици и без параметри на застрояване. Това, което е по договорната ипотека в акт № 9, попада в УПИ за застрояване, което в зона „ОО“ и „ЖК“. Първо то попада в друга зона, второ попада в УПИ, което е за застрояване, в случая за обществено.

В т. 10 са посочени три имота. Тук е посочено друга зона по общ устройствен план и това е зона „ЖС“. Освен това попада в УПИ за застрояване. Всички имоти, които са представени от жалбоподателя, за да бъдат сравнени -нито един не попада в зона предназначена за озеленяване, или за улици. Всички попадат в УПИ. В случая сме написали „друга зона по общия устройствен план“, имали сме предвид, че е зона „ЖС“, а не „ЖМ“, както е имота на жалбоподателя. Това е само едно от условията, това че попада в УПИ, както и всички останали имоти също е довод, за да не ги възприемаме като аналози.

РЕПЛИКА НА АДВ. Т.: Има техническа грешка в експертизата, която обаче отразява на пресмятането. Имотът в т. 9 е с цена 419 (четиристотин и деветнадесет) лева на квадратен метър, но видно от нотариалния акт, тази цена е в евро и действителната стойност е 819,49 (осемстотин и деветнадесет и 0,49) лева. Ц. е сметната правилно, но вместо да се сложи в графа евро, е сложена в графа лева, съответно е правилно да се чете 419 (четиристотин и деветнадесет) евро.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В цената са включени 3 имота. Това е обща цена за 3 имота. Едната част от имота е предвидена за застрояване, а другите две части, които са по-малки като съотношение, са предвидени за улица, но цената е обща.

ВЕЩИТЕ ЛИЦЕ (поотделно): Бихме желали да се консултираме по отношение на цената, за да направим правилно изчисление и да уточним дали има допуснатата техническа грешка.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ екземпляра на експертизата по делото за отразяване на справките.

СЪДЪТ отлага заседанието за 13:30 часа, за да даде възможност на страните да направят уточнение по експертизата.

Заседанието продължава в същия съдебен състав, секретар, страни и вещи лица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Оказа се, че действително сме допуснали грешка и сумата на последния ред на Приложение № 1 в последната графа, трябва да се чете 819,49 (осемстотин и деветнадесет и 0,49) лева, тъй като тези таблици са изчислявани в лева. От там нататък сумата, която се получава като обезщетение в лева е 58562,71 (петдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и две и 0,71) лева или 29 942,64 (двадесет и девет хиляди деветстотин четиридесет и две и 0,64) евро.

СЪДЪТ ДОПУСКА поправка на сумата в експертизата, която следва да се чете 58562,71 (петдесет и осем хиляди петстотин шестдесет и две и 0,71) лева или 29 942,64 (двадесет и девет хиляди деветстотин четиридесет и две и 0,64) евро.

СЪДЪТ продължава изслушването на Тройната Съдебно-техническа и оценителна експертиза.

Законът за общинската собственост регулира начина, по който трябва да се определят аналозите и респективно цената. Аналозите, които са посочени и които са включени в оценката, отговарят на изискванията, независимо от това, че на жалбоподателя не му харесва. Аналозите, които са във Вариант №1 отговарят на условията за тази зона и за предназначението на имота. Имотите попадащи в улица топик са описани в предната таблица от дясната страна.

Както беше казано и по-рано в днешното съдебно заседание, в единия имот с договорна ипотека са включени три имота. Два от тях попадат в улица. Единия е за застрояване в УПИ. Те са били един цял имот и в следствие са разделени. Поради тази причина сме дали Вариант №2. Другият имот, който ползваме, част от него по общия устройствен план попада в зона „ЗП“, която е с 0,01% застрояване, а другата част от него попада в „ЗП“, която е зона за застрояване. По тази причина, тъй като попада и в две зони, сме приели че може да бъде годин вариант. Северната част е „ОЗ-1“. Югозападната част попада в зона без параметри на застрояване и по точно с 0,01% . А по-малката част попада в „ОЗ-1“. Това дали е „ОЗ-1“ или е „ЖК“, или е нещо друго – няма значение. По-малката част от имота попада в зона с възможност за застрояване. Ние затова сме взели, че това е подходящ аналог, тъй като по-голямата част попада в зона без параметри за застрояване и освен това е по-благоприятно за жалбоподателя. Съгласно общия устройствен план не можем да кажем точно до квадратен метър коя част от имота попада в едната преобладаваща зона и коя част в другата. В зона „ТЗВ“ е 0%, а „ОЗ-1“, в която попада по-малката част, е с параметри. Ние казахме, че нямат индивидуална цена.

Съгласно ПУП за района. Двата имота, които попадат в [улица] кв.м. и 11 кв.м. по ПУП са предвидени за улица, а останалата част от имота попада в УПИ за застрояване и има предвидено застрояване. Имотът предвиден за застрояване е 40 % нискоетажно жилищно застрояване.

АДВ. Т.: Уважаема госпожо съдия, възразявам срещу завишаването на размера на депозита на вещите лица. Експертизата преповтаря първото заключение. Двата допълнително приложения

нотариални акта са представени от нас. Техническата грешка, която се отразява значително върху крайния резултат в заключението, беше установена от нас и считам ,че няма никакво основание за доплащане на допълнителен депозит, извън този, който сме платили.

Относно изслушаната в днешното съдебно заседание Тройна Съдебно-техническа и оценителна експертизата, същата е неточна и непълна. От материалите по делото е видно, че се отчуждава част от имот, който е застроен, като се отчуждава част за второстепенна улица и част за главна улица. Макар да са посочили в заключението, вещите лица навсякъде говорят за улица, без да правят разграничаване между отчуждаването за главна и отчуждаването за второстепенна улица. В този смисъл считам, че заключението е неточно.

По отношение на представените два варианта на заключението, ако съдът кредитира един от тях, то считам, че следва да бъде кредитиран втория вариант до толкова, до колкото по отношение на Вариант №1, който напълно съвпада с изслушаната единична Съдебно-техническа оценителна експертиза, сме направили подробни възражения и оспорвания, които всъщност наложиха изслушването на Тройна Съдебно-техническа оценителна експертиза.

Що се отнася до конкретния размер на паричното обезщетение определено от вещите лица, в заключението във Вариант №2, считам същото отново за непълно, недостатъчно изчерпателно и точно до толкова, доколкото от включените имоти, които служат за определяне на пазарен аналог, всъщност един единствен, този посочен на ред 9 в таблица, представляваща Приложение №1 към Тройната Съдебно-техническа оценителна експертиза, на стр. 8 от същата считам, че единствено този имот отговаря в най-пълна степен на характеристиките на отчуждавания имот и съответно заключението следва да бъде кредитирано в тази част, като установяващо годността на този имот да служи за пазарен аналог. В това число неговата цена като такава, определяща справедливо, равностойно, адекватно обезщетение за собственика на отчуждавания имот. Считам също така, че включените в Приложение №1 в таблицата на стр. 8 от заключението на Тройната Съдебно-техническа оценителна експертиза, имоти на ред 2 и на ред 3, неправилно са включени от вещите лица като пазарни аналози и същите следва да бъдат изключени при формирането на средноаритметичен размер на обезщетението. Това, разбра се, със забележката, в случай, че съдът не приеме доводите по отношение на необходимостта обезщетението да бъде формирано на основата на нотариалния акт посочен на ред 9. Ако ще бъдат използвани другите имоти, считам че следва да бъдат изключени имотите на ред 2 и на ред 3 от таблицата.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Уважаема госпожо съдия, категорично възразявам срещу приемането на Вариант №2 от експертизата. Считаю, че по делото се съдържа противоречие относно допустимостта на приемането на актове под ред 8 и ред 9 във Вариант №2 на заключението. По отношение на Вариант №1 считам, че експертизата напълно покрива изслушаната и приета по делото Съдебно-техническа експертиза по предишната оценка. По отношение на аналозите, ще взема становище в хода по същество. Представям и моля да приемете извадка от информационната система „Софкар“, от която се вижда и устройствената зона и ПУП-а, във връзка със зададените въпроси от мен към вещите лица.

АДВ. Т.: По отношение на представения писмен документ от ответника предоставям на съда.

СЪДЪТ по доказателствата намира, че експертното заключение по назначената Тройна Съдебно-техническа и оценителна експертиза е обективно, всестранно и пълно, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА Тройна Съдебно-техническа и оценителна експертиза депозирана на 04.03.2026 г. и изготвена от вещите лица инж. С. К., арх. Г. Г. и инж. С. К..

ПРИЕМА и ПРИЛАГА извадка от информационната система „Софкар“ представена от процесуалния представител на ответника.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещите лица, съгласно представените справки декларации в размер на 1022,58 (хиляда двадесет и две и 0,58) евро, която да се изплати от депозитната сметка на съда.

РКО ще бъдат издадени допълнително.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа и правна страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Т.: Уважаема госпожо съдия, поддържам становището което изразих в днешното съдебно заседание. Подробни доводи и аргументи, както и анализ на приложимите сделки, които могат да служат за пазарен аналог за формиране на процесното обезщетение ще направя в писмени бележки. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам сторените разноси по делото. Представям списък с приложени копия от всички платежни нареждания.

ЮРК. И.: Уважаема госпожо съдия, моля да се произнесете с решение, с което да потвърдите изцяло обжалвания административен акт като правилен и законосъобразен. В случай, че решите, че прецените, че е налице основание за изменение на определеното равностойно парично обезщетение, моля да приемете заключението на първичната по делото Съдебно-техническа и оценителна експертиза, потвърдено и от вещите лица по тройната експертиза, срещу която възразихме да бъде допускана. Считам, че не беше налице правно основание за нейното допускане.

По отношение на Вариант № 2 на Тройната Съдебно-техническа и оценителна експертиза считам, че вещите лица отговориха, че по отношение на пазарен аналог № 8, същият попада в две устройствени зони, с разлика повече от 5 на 100 от процента на застрояване показатели. Като същите обобщиха, че поради мащаба на общия устройствен план не могат да прецизират точно колко квадрата попадат в устройствена зона „ТЗВ“ и устройствена зона „ОЗ-1“, което считам за пречка за преценка на преобладаваща устройствена зона в случая.

На следващо място по отношение на пазарен аналог под № 9 считам, че по делото беше установено, че е пазарният аналог представя обща цена за 3 имота, единият от които попада в имот със застрояване с плътност 40% застрояване с 542 кв.м., а останалата част от двата имота, които попадат в улица, са с обща квадратура 76 кв.м. и са без показатели на застрояване, което считам, че прави същия аналог за негоден и не следва да бъде приет като такъв.

Не на последно място отново обръщам внимание, че в заключението на втората експертиза вещите лица по тройната експертизата са посочили, че потвърждават изцяло единичната експертизата, като за пълнота дават Вариант № 2. Наистина пазарни аналози № 8 и № 9 не отговарят категорично на особените изисквания на ЗОС по отношение на това да бъде дадена индивидуална цена във всеки имот с устройства зона, както и че по отношение на аналог № 8 не може да се прецени процент на застрояване. Както и вещото лице С. К. мисля, че каза: Мащабите на общия устройствен план не го позволяват. Така че извършването на такава преценка от вещите лица считам за незаконосъобразна. По отношение на разностите се противопоставям категорично Тройната Съдебно-техническа и оценителна експертиза да бъде възложена на ответната страна, тъй като изобщо не беше налице допускането на такава и ние сме възразили срещу нея.

Г. Р.: Уважаема госпожо съдия, молбата ми е да бъде прието и уважено искането за сумата за

обезщетение по настоящото производство, имайки предвид, че сумата отговаря на по-малко от 30% от реалната пазарна стойност на такъв имот на такова място. Сумата която желая за аналог за обезщетението е в пазарен аналог № 9 и е на стойност 412 евро на квадратен метър.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 7-дневен срок да представят писмени бележки.
СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЗАКОНОУСТАНОВЕНИЯ СРОК.
Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,06 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: