

Протокол

№

гр. София, 11.05.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 11.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12659** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 15.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Л. П. Б. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Ц. и адвокат П., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А. – редовно уведомено, явява се лично.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА допълнителното заключение на съдебно–техническа и оценителна експертиза, постъпило на 07.05.2026г., формално извън срока по чл. 27, ал. 3 ЗОС.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме срещу срока за депозиране на заключението. Моля да се изслуша заключението в днешното съдебно заседание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. е със снета самоличност от предходно съдебно заседание и предупреждено за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен, което поддържам.

АДВОКАТ П.: В поземлен имот 1474, в който попада част от нашия имот с пл.№1395, но не е обект на отчуждаване - има ли подземни проводни и инфраструктура на електрическите мрежи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Съгласно подземния кадастър в тази част в имот с пл.№1395, която попада в имот с идентификатор с последни цифри 1474, има подземна комуникация на подземни ел. инсталации, но с оглед на това, че аз гледам графично къде са точно подземните комуникации. Вече за по-подробни данни ЧЕЗ „Електрохолд България“ трябва да си дадат извадка къде точно минават, защото може да не са отразени съвсем вярно.

АДВОКАТ П.: Нямам повече други въпроси.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Оградата и шахтата са изградени в имота, който е предмет на отчуждаване, нали така?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Да.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Б.. Нямам повече въпроси.

АДВОКАТ П.: Моля да бъде кредитирано във Вариант №2, както в предходно приетата експертиза, така и в допълнителната експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА допълнителното заключение на вещото лице.

Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 200 евро, съгласно определения и внесен депозит за допълнително заключение, за което се издаде РКО.

Да се изплати на вещото лице възнаграждение от още 386,28 евро за първоначалното експертно заключение, съгласно определение на съда, постановено в открито съдебно заседание на 09.03.2026г., за което се издаде РКО.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като намери делото за изяснено от фактическа страна

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ П.: Моля процесната заповед да бъде изменена, като се отчете реалната част от имота, собственост на доверителката ми Л. П. Б., подлежаща на отчуждаване съгласно одобрения ПУП, а това са 314 кв.м., ако съдът счете, че това е допустимо в настоящото производство, т.е. да измени заповедта в частта на отчуждаваната площ. Самият факт, че Столична община не знае точно какво отчуждава и работи само по данни от кадастъра е достатъчно ясна индикация за това дали оценяването е извършено съгласно правилата на ЗОС, дали е извършен оглед в имота, дали се знае има ли трайни подобрения в имота и т.н. В момента се опитваме това парченце да го нанесем в кадастъра, но срещаме отпор от район „Т.“, която твърди че в момента тече отчуждителна процедура и това парче имот попада там и затова имаме доста сериозни затруднения за вписването му в кадастъра. Колко са защитени правата на обикновените граждани, които не си

проверяват ежедневно как им е нанесен имота в кадастъра? По отношение на паричното обезщетение за отчуждаване на реалната част от недвижимия имот: заключението на вещото лице категорично следва да се кредитира във Вариант №2, тъй като този имот от 1969 г. попада в регулация и това е видно от комбинираната скица. Скицата от район „Т.“ от 17.04.2020г., която сме представили по делото, изрично в нея е посочено, че регулацията е утвърдена от протоколи и решения и две заповеди от Столична община, т.е и предходната регулация за този имот е за урбанизирана територия със съответното предназначение за жилищно строителство. Считам, че ако се приеме заключението на вещото лице по вариант №1, то бихме били в тотален разрез с действителния дух на закона, включително и с чл. 17 от Конституцията на Република България, в който е закрепено това кога е възможно да бъде реализирано отчуждаване и какво съответно собственикът следва да получи. Вещото лице посочи при изслушване на основното заключение, че трайното предназначение на имота е за жилищно строителство и това тя го е констатирала на място. Моля да ми предоставите срок за писмени бележки. Моля да ми бъдат присъдени направените по делото разnosки, за което представям списък на разnosките по чл.80 по ГПК, с препис за другата страна.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Моля да потвърдите изцяло обжалвания административен акт като правилен и законосъобразен. По отношение на площта на отчуждавания имот правя уточнение, че административният орган отчуждава по действаща кадастрална карта. В случай, че собствениците на имота имат претенции към останалата част на имота, същите е следвало своевременно да възразят срещу изготвянето на настоящата кадастрална карта или в последствие да заявят такова изменение пред СГКК, като нанесат имота си какъвто е по документ за собственост. Независимо, че Столична община най-вероятно е установила разминаване по документа за собственост и кадастралната карта, същата не се явява заинтересовано лица да иска изменение на кадастралната карта и следователно е отчуждила имота по кадастрална карта, за които има доказателство за собственост на жалбоподателката. В случай, че кадастърът прецени, че е налице основание за изменение на кадастъра и че не е проведена отчуждителна процедура за останалата част на имота, то на самостоятелно основание същият подлежи на отчуждаване. По отношение на определеното равностойно парично обезщетение и представените два варианта на съдебно-техническата и оценителната експертиза моля съдът да кредитира Вариант №1 от експертизата, тъй като, както каза вещото лице, самият отчуждаван имот не е застроен. Застроена е останалата част от имота, която попада в УПИ. На следващо място считам, че по делото не са събрани достатъчно доказателства, установяващи по безспорен начин, че останалата част от имота се използва за жилищно предназначение, тъй като по делото има доказателства, че в урегулирания поземлен имот има изградена зботехническа лаборатория, съобразно представения акт за узаконяване и строителни книжа. Следователно считам, че ако съдът сметне, че е налице основание да прецени, че следва да определи равностойно парично обезщетение по траен начин на фактическо ползване, то е следвало да бъде използван като аналог имоти, попадащи в устройствена зона ОЗ-1, съгласно ОУП, тъй като то е с показател с 30% плътност на застрояване, което съгласно ЗОС при разлика повече от 5% плътност при застрояване Вариант №2 не следва да бъде кредитиран. По отношение на претендираните подобрения в имота считам, че обезщетение за същите извън трайните насаждения не се дължи, тъй като няма данни строежите да са законни и следователно да подлежат на обезщетяване. Мотивите ми за това са следните: по отношение на оградата и вертикалната планировка съгласно представения акт за узаконяване от 1996г. в имота е установено, че има изградени сграда и ограда извън одобрените проекти, като актът за узаконяване е само и единствено за изградената в урегулирания поземлен имот сграда -

зъболекарска лаборатория, но не и за изградената ограда. Както каза вещото лице в основната и в допълнителната съдебно-техническа и оценителна експертиза, изградената ограда е извън УПИ и попада в улична регулация. Същата представлява строеж, за който се изисква издаване на разрешение за строеж и техническа документация, а видно от събраните по делото доказателства същата е изградена извън одобрените такива и следователно представлява незаконен строеж по смисъла на българското законодателство. По отношение на водомерната шахта - за същата не са представени техническа документация и доказателства, че същата е изградена и заплатена от жалбоподателката. Съобразно §5, т.38 от ЗУТ съоръженията на техническата инфраструктура, каквато представлява шахтата, са строежи по смисъла на закона и за същите следва да бъдат представени годни строителни книжа и разрешение за строеж. Такива доказателства не са представени по делото и следователно считам, че за същата не се дължи обезщетение. Изместването на същата вероятно следва да е за сметка на жалбоподателката, но не и елемент на отчуждаването и не следва да бъде присъждана в тежест на Столична община. Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, тъй като считам същото за доста завишено предвид фактическата и правна сложност на делото. Считам, че се дължи адвокатско възнаграждение в минимален размер за административните дела без материален интерес. По делото действително има няколко заседания, но в повечето случаи е било отлагано поради липса на изготвено експертно становище предвид кратките срокове по ЗОС.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени бележки до 15.05.2026г., включително.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,52 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: