

Протокол

№

гр. София, 01.12.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5441** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На поименното повикване в 10,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. С. С., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Б. С. З., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Х. С. Ц., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ДОКЛАДВА, че спрямо починалия жалбоподател П. С. е изискано удостоверение за наследници, което постъпило на 29.10.2025 г. от СО, район „Л.“, от което е видно, че негови наследници са В. С., Б. З. и Х. Ц., поради което не се налага конституирането на нови страни.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрк. И., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрк. И., с пълномощно по делото.

СГП, редовно призована, не изпраща представител.

Явява се ВЛ А. А., редовно призована.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от съдебно-оценителна експертиза депозирана по делото на 16.10.2025 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОКЛАДВА постъпила на 10.11.2025 г. молба от процесуалния представител на жалбоподателките с направени доказателствени искания и приложено писмено доказателство.

АДВ. К.: Държа на направеното искане в молбата от 10.11.2025 г., а именно при изготвяне на експертизата ВЛ да вземе предвид посочените от нас пазарни аналози. Нямам доказателствени искания.

ЮРК. И.: Поддържам подаденото становище. По отношение на допълнителното направено искане с молбата считам, че става въпрос за математически изчисления и съдът може да прецени, ако е налице основание за уважаване на този вариант, да си направи своите сметки. Считам искането за неоснователно. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писменото доказателство приложено към молбата на процесуалния представител на жалбоподателките от 10.11.2025 г.

СЪДЪТ ВРЪЧИ препис от определение за допускане на предварително изпълнение на представителя на ответника.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допуснатата съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ СЧЕМА самоличността на вещото лице по съдебно-оценителната експертиза:

А. Ж. А. – 56 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение, което поддържам.

СЪДЪТ попита ВЛ, дали е в състояние в зала да отговори на така зададения въпрос в молбата на представителя на жалбоподателките от 10.11.2025 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, мога. Използвайки всички описани аналози на страница 11 от експертизата без двата акта, а именно този, който е на лист 59 от делото Акт № 18 и този, който е на лист 55 от делото Акт № 9 средната цена за един квадратен метър е 248,55 лв. и тогава обезщетението за 112 кв.м. следва да бъде 27 837,60 лв. Това е трети вариант без тези два акта.

АДВ. К.: Нямам въпроси към ВЛ. Моля да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. И. ВЛ отговори:

ПУП за този имот, съгласно който този имот е УПИ и е предвидено да има пететажно застрояване, е влязъл в сила преди настоящия ОУП на [населено място]. По действащия ОУП устройствената зона е ТЗВ, в която не е допустимо застрояване. Има противоречие между ПУП и ОУП. Не би могло да бъде реализирано, тъй като ПУП противоречи на ОУП.

ЮРК. И.: Нямам повече въпроси. Моля да се приеме заключението.

След изслушване на заключението от съдебно-оценителната експертиза и становището на страните,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-оценителната експертиза. Да се изплати на ВЛ възнаграждение от внесения депозит в размер на 500 лв., за което се издаде РКО

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на ВЛ в размер на 890 лв., съгласно представената справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя, в 5-дневен срок от днес, да довнесе сумата от 390 лв.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ НАМИРА, че спорът е изяснен от фактическа страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. К.: Моля да уважите жалбата. Същата е допустима. Общината не е сторила необходимото, съобразно наличните данни за собствеността на имота. Не е положена достатъчно грижа, вследствие на което е направено и ненадлежно уведомяване. По отношение на основателността на жалбата считам, че определеното със заповедта обезщетение не е изчислено съобразно закона. Моля да се вземе предвид варианта, който ВЛ направи допълнително в днешното съдебно заседание. Този вариант кореспондира и с варианта, който беше приет по другото дело, касаещо останалата част от стария имот преди това разделяне, което е направил кадастъра. Няма как едната част от имота да струва по-малко на кв.м от тази. Претендираме разноски по списък, който представям и моля да приемете.

ЮРК. И.: Моля да отхвърлите подадената жалба като недопустима. Съгласно събраните доказателства по административната преписка и липсата на вписана собственост в кадастъра и кадастралните регистри считам, че административният орган правилно е посочил като неустановен собственика на имота предмет на отчуждаване. Още повече, че е извършено предходно отчуждаване на част от имота на неустановен собственик. Обжалваният административен акт правилно е съобщен, чрез държавен вестник на заинтересованите страни като жалба по законосъобразността и размера на обезщетението не е подавана. Административният орган е съобразил наличните вписвания като недобросъвестното поведение от страна на собственика на имота, при определяне на собствеността и това, че той не се е вписал като собственик в кадастъра и кадастралните регистри, каквото право той несъмнено има, след като е установил, че такова вписване не е извършено не може да бъде вменено в тежест на административният орган. В случай, че приемете жалбата за допустима, то моля да приемете същата за неоснователна и недоказана. По отношение на вариант 3 на приетата и изслушана по делото експертиза, който беше даден в днешното съдебно заседание, считам същия за неоснователен и недоказан. Вариант 3 е допълнително представен по изрично искане на процесуалния представител на жалбоподателите, а ВЛ видно от представената експертиза не е приел, че е налице основание за изготвянето на такъв вариант. Държа да отбележа по отношение на Акт № 18 и представената замяна на лист 59 по делото, че същата представлява годин пазарен аналог, който следва да бъде приет като част от образуването и пресмятането на равностойното парично обезщетение за имот. Същият отговаря на особените изисквания на ЗОС като за всеки от имотите е определена стойност в акта и може да бъде приета по аналог, съгласно трайната съдебна практика. По отношение на Акт № 9, който се намира на лист 55 от делото, същият също

представлява годин аналог, тъй като предвиденото застрояване недопустимо и съгласно ЗУТ се изисква изменение на ПУП, тъй като в устройствена зона по ОУП ТЗВ е недопустимо застрояване. По отношение на претендираните разноси не правя възражение за прекомерност. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля да потвърдите изцяло обжалвания акт.

РЕПЛИКА НА АДВ. К.: Вписването в кадастъра не създава право на собственост. Правото на собственост се създава на съвсем други основания. Общината е разполагала с документи за собственост и е можела да направи съответните сравнения. Това, че някой в общината не си е свършил работата не оправдава невалидността на направеното разгласяване. По отношение на аналозите в крайна сметка този имот, който е в Акт № 9 не е еквивалентен на отчуждения имот. По отношение на акта за замяна там изрично е казано, че тези цени не са пазарни. Тези цени са направени само за целите на замяната. Не случайно по другото дело за другия имот това беше взето под внимание.

ДУПЛИКА НА ЮРК. И.: По отношение на акта за замяната искам да отбележа, че той отговаря на изискванията на Закона за общинската собственост. Ако беше дадена обща цена на всичките имоти съм абсолютно съгласна, че актът не следва да бъде приет като годин аналог. Независимо от всичко законодателят е приел, че замяната, при положение, че има стойност на имотите, е допустима за годин аналог, следователно съдът дали един път се е съобразил или не с това императивно законово изискване не означава, че може да си позволи да нарушава закона системно. По отношение на Акт № 9 искам да отбележа, както каза ВЛ, че съгласно ЗОС се изследва допустимото застрояване в имота. ВЛ изрично заяви, че застрояване в имота е недопустимо. Аналогът следва да бъде приет като имот без съответните параметри на застрояване. Вписването в кадастъра и регистрите имат значение за третите страни. Има издадено обявление, което е по делото, където собственикът на имота вместо на съдебна фаза да му кажем, че има имот на неустановен собственик можеше с обявлението, което е публично да види и да представи необходимите доказателства, да извърши в кадастъра необходимите вписвания и съответно административният орган да му създаде задължение да издаде на собственика на имота акта.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10,32 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: