

Протокол

№

гр. София, 14.04.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в
публично заседание на 14.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **13231** 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 – С. Д. Т. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“ – редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. К. 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 събиране на доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила съдебно-техническа експертиза на 08.04.2026 година, изготвена от вещото лице С. К. К., която не е в срок.

СТРАНИТЕ (поотделно): Не възразяваме да бъде изслушано експертното заключение, въпреки закъснялото представяне на същото по делото.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА СЪДЕБНО-ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ, КАКТО СЛЕДВА:

С. К. К. – 63-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 К.: О. да дам вярно и добросъвестно заключение.

Разглеждайки плановете от 1931 г. се установява, че целият имот с кратък идентификатор .520 попада в зона по регулация за публично мероприятие. Виждат се жилищни сгради, но не са на мястото на улицата, която е по отчуждаване. Това, което е подчертано в жълто на извадката, е предназначено за улица. Имотите, попадащи в тази територия, са за публично мероприятие, като съм представила алтернативния вариант с имоти, попадащи в зона за нискоетажно застрояване. На стр. 2 се виждат жилищни сгради, но самата част, която се отчуждава, и по действащите, и по тогавашните плановете попада в улица. Имотите са в четвърта ценова зона, съгласно приложението от 1998 г., което законът допуска на територията на [населено място]. Относно имотите в четвърта ценова зона става въпрос за имоти в квартал Студентски град. Те са в същата зона и на същата територия, и законът го допуска.

Вариант № 1 от експертизата е вариантът с използвани аналози без параметри на застрояване, а Вариант № 2 е така нареченият алтернативен. Ако се използва за нискоетажно застрояване, такава ще бъде стойността.

Публичното мероприятие не е реализирано. Към момента имотът не е застроен, а е с храстовидна растителност. Към момента имотът не е застроен, както съм посочила.

АДВ. В.: Моля да се приеме заключението.

ЮРК. И.: Моля да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА съдебно-техническа експертиза от 08.04.2026 г., изготвена от вещото лице С. К. К..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице в размер на 358 (триста петдесет и осем) евро, съгласно справка-декларация, в размер на внесения депозит.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. В.: Уважаема госпожо съдия, моля да уважите жалбата и да приемете размер на равностойно парично обезщетение по Вариант № 2 за имот с допустимо застрояване. Категорично по делото е изяснено, че в рамките на целия голям имот е имало постройки към 1934 година и 1931 година. По извадката от НАГ към 1934 година има две къщи, построени непосредствено почти до улицата, за която става въпрос отчуждаването. Отделно съм представил нотариален акт за собственост от 1939 година. Ще помоля за срок за писмени бележки, в които да посоча практика, включително на АССГ, когато се отчуждава реална част, за целите на оценката се изследва целият поземлен имот, от който тази част произхожда.

Моля да ми присъдите сторените по делото разноски, за които представям списък. Както обещах,

не съм включил възнаграждението за вещото лице, което сега Ви предоставям.

ЮРК. И.: Уважаема госпожо съдия, моля да потвърдите изцяло обжалвания административен акт, като в случай че прецените, че е налице основание за изменение на определеното равностойно парично обезщетение на имота, да приемете за релевантен Вариант № 1 от повторната съдебно-техническа и оценителна експертиза, изслушана днес.

Мотивите ми да не се кредитира Вариант № 2 са, че там е изключен аналог, който макар и да попада в УПИ за обществено строителство, зоната по общия устройствен план е на имота по ТЗВ, при която е недопустимо застрояване и съгласно ЗУТ планът е неприложим и следва да бъде изменен, като същият бъде приведен в съответствие с общия устройствен план за имота.

По отношение на Вариант № 2 по повторната съдебно-техническа експертиза, както каза самото вещо лице, същото е изготвено във връзка с поставената от съда задача, като вещото лице заяви, че нейното мнение потвърждава първата съдебно-техническа експертиза.

Считам, че ако съдът приеме, че предназначението на имота към 1939 година и 1934 година следва да се приеме като застроен имот, моля съдът да обърне внимание, че съгласно представения нотариален акт от 1939 година имотът представлява нива. Същият не е урегулиран и в него е недопустимо застрояване. Независимо че в кадастралния план е нива от 32 декара, дори да има отстрани постройки, няма доказателства, че същите са били със жилищно предназначение, а не са били стопански постройки, които могат да бъдат изградени с цел обслужване на имота съобразно тогавашното му предназначение, а именно – нива. Също така обръщам внимание, че отчуждаваме поземлен имот с кратък идентификатор .9798, незастроен, представляващ реална част от ПИ с идентификатор, завършващ на .9927. Както каза вещото лице, имот с кратък идентификатор .9927 към настоящия момент е незастроен, с храсти и с дива дървесна растителност, така че независимо че моето лично мнение е, че следва да се изследва само отчуждаваната част, а не целият поземлен имот, дори и в хипотезата, че трябва да се изследва допустимо застрояване, се касае за незастроен имот без установен траен начин на фактическо ползване. Следователно няма никакво правно основание по Закона за общинската собственост съдът да приеме за годни аналози имоти с допустимо застрояване.

На следващо място правя възражение, че представените аналози, независимо че са в същата ценова зона, се намират в квартал Студентски град, което не е в непосредствена близост до имота. Същите не са годни за използване дори и при Вариант № 2 с определено застрояване. По

отношение на претендираното адвокатско възнаграждение правя възражение за прекомерност на същото, тъй като считам, че делото не е с особена правна сложност. Независимо че имаше насрочени 5 заседания, от които 2 бяха отложени, като причината за отлагането беше допускане на съдебно-техническа и оценителна експертиза, срещу която сме възразили. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 3-дневен срок за представяне на писмени бележки.
СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЗАКОНОУСТАНОВЕНИЯ СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16,24 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: