

Протокол

№

гр. София, 19.06.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в публично заседание на 19.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **3065** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:15 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „Бългериън билдинг къмпани“ АД, представлявано от В. Д. К. – редовно призован, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ Кмет на Столична община – редовно призован, представлява се от юрк. Л., с представено по делото пълномощно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А. – редовно призована се явява.

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО и го ДОКЛАДВА

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК във вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „Бългериън билдинг къмпани“ АД, представлявано от В. Д. К., срещу заповед № СОА26-РД40-11/29.01.2026г. на кмета на Столична община.

ДОКЛАДВА молба от процесуалния представител на жалбоподателя адв. М. от 02.04.2026г., с която е формулирал задачи за вещо лице, както и молба от 09.04.2026г., с която е поставил допълнителни такива.

ДОКЛАДВА молба от 30.04.2026г. от адв. М., с която представя 2 бр. нотариални актове за сделки

– аналози, които да бъдат взети предвид от вещото лице при изготвяне на заключението.

ДОКЛАДВА постъпило на 04.05.2026г. заключение на вещото лице инж. А. по допуснатата съдебно-техническа експертиза, депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

АДВ. М.: Поддържам жалбата. Моля да се приемат доказателствата. Не възразявам да се приеме административната преписка. Няма да представям нови доказателства. Нямам доказателствени искания.

ЮРК. Л.: Оспорвам жалбата. Моля да се приеме административната преписка. Няма да представям нови доказателства. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА приложените и съдържащи се в административната преписка писмени доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. А. Ж. А. – 56 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам. Установих, че имам допусната несъществена техническа грешка. На стр.4, втори абзац, съм сгрешила номера на недвижимия имот, като моля същият да се чете 68134.904.3608.

АДВ. М.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

Въпрос на юрк. Л.:

По отношение на стр.5, предпоследен абзац, където обяснявате защо изключвате сделка, използвана в оценката на Столична община, искам да направя едно уточнение. Относно нотариален акт /НА/ № 146, том 194 от 2024 година уточнявам, че има учредено право на преминаване върху имота, но няма учредено прокарване на мрежи и съоръжения. Там има налични такива, но вероятно са изградени от Столична община като собственик на имота. Какви са параметрите на застрояване на имота по НА № 146 от 2024г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А.:

Този имот е без параметри на застрояване. Потвърждавам становището си, че върху него има учреден сервитут.

Въпрос на юрк. Л.:

На стр.7, в таблицата, сделката на втори ред НА № 79 от 2025 година е с учредено вещно право на ползване. Този имот също е с тежести, но Вие го използвате като аналог. Защо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А.:

Върху идеална част от имота има учредено право на ползване, което е срочно и ползването изтича една година след сделката.

Въпрос на юрк. Л.:

Как подземните съоръжения ограничават ползването на имот, който е без параметри за застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А.:

В зависимост от сервитутите, но в почти всички случаи не може да се засажда висока дървесна растителност и се ограничава правото на ползване върху имота в площта на сервитутите.

Въпрос на юрк. Л.:

Този имот е предвиден по ПУП за улична регулация. Каква висока растителност може да се засади в улична регулация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А.:

Към датата на сделката имотът не е общински, той е частна собственост. Говоря за имот с идентификатор № 68134.905.37 и от такава гледна точка този имот е с ограничено право на ползване с оглед сервитутите. От там считам, че цената му не е чисто пазарна, тя не е ликвидна като останалите пазарни аналози.

ЮРК. Л.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, за което се издаде РКО в размер на сумата от 400,00 евро.

СЪДЪТ, като взе предвид представената от вещото лице към заключението справка-декларация счита, че възнаграждението на вещото лице следва да бъде увеличено, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за работа на вещото лице сумата от 792,00 евро, от които 400,00 евро са внесени и е издаден РКО.

УКАЗВА жалбоподателя да довнесе сумата от 392,00 евро в 7-дневен срок от днес.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. М.: Моля да уважите жалбата като увеличите размера на паричното обезщетение така, както е посочено от вещото лице. Представените сделки са годни аналози. От една страна правото на ползване не влошава параметрите на имота, от друга страна за изключената сделка актът, който е приложен, може да има право на преминаване и сервитут, който е в тежест и би променил стойността на имота по пазарни параметри така, както посочи и вещото лице. Моля крайният размер на равностойно парично обезщетение на доверителя ми да бъде съобразен с посоченото от вещото лице в експертизата. Претендирам присъждане на разноски в размер на 14 220, 12 евро, за което представям списък, към който съм добавил и сумата, която определихте днес като

допълнително възнаграждение за вещото лице.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите жалбата. Считам, че неправилно вещото лице е използвало аналога от ред 2 на таблицата, тъй като правото на ползване не дава никаква възможност собственикът да ползва своя имот. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като делото не е с материален интерес. Моля да ми предоставите срок за писмени бележки.

РЕПЛИКА на АДВ. М.: Обръщам внимание, че възражението за прекомерност на адвокатския хонорар е бланкетно. Същото не отговаря на нормата на чл.78, ал.5 от ГПК, което изисква мотиви и следователно моля съда да го остави без уважение. С оглед константната практика на почитаемия състав в решение № 16755 от 2025г. по дело № 1083/2025г. и решение № 5873 от 2021г. по дело № 12037/2019г. съдът счита, че се касае за дела с материален интерес, тъй като се увеличава патримониумът на доверителя ми, т.е. благата, при евентуално уважаване на жалбата. Съдът е присъждал хонорари много над 30 хил. лева, така че този хонорар, който е минимален, считам, че не следва да бъде намален. Ще изложа подробни съображения в писмени бележки.

СЪДЪТ ДАВА 7-дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки и

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:45 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: