

# Протокол

## №

гр. София, 18.02.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в публично заседание на 18.02.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **7069** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 15.21 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ – „КАМЪШИТ КЕРАМИК“ ООД, редовно уведомен, се представлява от управителя М. И. И.–К..

ОТВЕТНИКЪТ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, се представлява от адвокат П., с пълномощно от днес.

СГП редовно уведомена, се представлява от прокурор Ю..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А., редовно уведомена, се явява.

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

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

СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА, постъпили от ищеца уведомление от 08.12.2023 г., уведомление-искане от 15.12.2023 г., молба-уведомление от 03.01.2024 г., уведомление от 13.03.2024 г., уведомление от 12.06.2024 г., уведомление от 24.10.2024 г., молба от 29.11.2024 г., уведомление от 29.01.2025 г., молба от 26.03.2025 г., молба от 18.06.2025 г. и молба от 03.12.2025 г., с приложено писмено доказателство.

ДОКЛАДВА писмо от ответника от 16.02.2024 г.

ДОКЛАДВА доклад от вещото лице А. от 18.03.2024 г., доклад от 28.10.2024 г. и доклад от 24.06.2025 г.

ДОКЛАДВА доклад от вещото лице К. от 21.03.2024 г., доклад от 18.10.2024 г., доклад от 28.01.2025 г., доклад от 25.03.2025 г., доклад от 17.06.2025 г. и доклад от 02.12.2025 г.

ДОКЛАДВА постъпила СТОЕ на 02.12.2025 г.  
ДОКЛАДВА постъпила СИЕ на 06.02.2026 г.

М. И. – Да се приемат всички доказателства, представени по делото. Да пристъпим към разпит на вещите лица.

АДВОКАТ П. – Да се приемат всички доказателства, представени по делото. Да пристъпим към разпит на вещите лица.

ПРОКУРОР Ю. – Да се приемат всички доказателства, представени по делото. Да пристъпим към разпит на вещите лица.

По доказателствата СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА всички представени до настоящия момент по делото писмени доказателства.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице, изготвило СТОЕ.

СНЕМА самоличността на вещото лице А. Ж. А., 56 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

В отговор на въпроси на М. И. вещото лице А. каза – Проверените документи са тези, които се намират в кориците на делото. Извършила съм оглед на място. Не съм установила сделки за пазарни аналози, които да мога да използвам и в тази връзка съм използвала офертни такива, които съм коригирала за нуждите на експертизата. От получените справки не съм установила сделка, която да мога да използвам. Площта от 456 кв. м, посочена в т. III от констативно-съобразителната част на експертизата, съм я получила чрез сумиране. Уточнявам, че съм допуснала техническа грешка, като 456 кв. м да се чете 465,02 кв. м. Схемите на самостоятелни обекти, които съм описала на стр. 3 и 4 от експертизата, са данни от Агенция по кадастъра – К., как са вписани като идентификатори. Информацията за обект с последна цифра на ид. 1, 5 и 6 съм взела от К., но информацията за този обект не съдържа данни за съседни. Съседни има и са посочени в скиците, приложени по делото. Записът, който съм копирала от сайта, е без съседни. Ходила съм два пъти на оглед на място и съм констатирала, че обектите са заключени. Единият път беше месец ноември 2025 г., преди да вхождам експертизата и година и нещо преди това. Обикалях и съседните търговски обекти, тъй като исках да събера повече информация за самите обекти в подлеза. Разговарях с наематели и ми казаха, че от COVID насам обектите не функционират. Описала съм това, което съм видяла на място. На стр. 7 от заключението графиката се появява, като търся имоти в „Хиподрума“, „С.“, „Бели брези“, района на „Медицинска академия“ – имоти, които са максимално близки и като намеря възможно най-подходящия пазарен аналог, каквито съм ползвала, като отида на графика за движение на цените, излиза този запис, че е за „Бели брези“. Много са оскъдни пазарните аналози за целия този район. Цената не е само специално за „Бели брези“, а за търговски обект, който съм сметнала за максимално най-близък до оценявания. Нанесла съм съответни корекционни коефициенти, тоест цената, която съм определила, е на база пазарни аналози, които съм коригирала. С тези корекционни коефициенти се коригира и цената назад във времето. Тя е само като ориентир как са били цените за предходен период. На стр. 10 от заключението отбелязаните 15% са за поддръжка, такси, мениджмънт и 10% са от риск от отпадане от наем. В тази връзка правих много

справки във връзка с отдаване на такива помещения под наем, специално за търговски обекти в подлез, които са от например от Е. и ми направи впечатление, че едни и същи обекти, например подлез на „Г.“, на „Ц. шосе“, които са на доста по-привлекателно място, на по-комуникативно място, там непрекъснато се обявяват търгове и не се отдават под наем. Това е един период, в който като цяло за офиси и търговски обекти няма търсене. Затова съм сложила 10% риск от отпадане от наем. Тъй като изчисляваме наем и пазарна цена, когато един обект се експлоатира той има разходи за поддръжка, а дали се е ползвал, или не, е друг въпрос. Това са средни разходи. В конкретния период аз не мога да твърдя колко е ползван този имот и дали трябва да стъпя на тези документи, които са представени, защото по моя информация и това, което ми казаха от съседни обекти е, че магазините не са ползвани. Не съм имала задача да се запозная с данъчната оценка на имота.

М. И. – Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението. Представям писмено оспорване. Вещото лице не е направило никакъв опит да намери реални цени нито на пазарни имоти, нито на реално сключени наеми. Процентите за корекция, които са направени, вещото лице А. използва да намалява цената, а всъщност трябва да ги използва да увеличава цената, защото коефициентът за индивидуална характеристика зависи от местоположение, от инфраструктура, от възможност за паркиране, за доставка, която е на стоки, най-вече в центъра на С., но още повече отстояние от жилищна сграда. Това също се отбелязва задължително когато се иска разрешение от СО, отстояние от жилищна сграда, защото търговските обекти, които са по-настрани от жилищни сгради имат възможност да работят в режим 24 часа, да ползват силна музика и на никого не пречат, нещо което е невъзможно в жилищните сгради, затова тези коефициенти за индивидуална характеристика би следвало да увеличават цената, а не да намаляват цената, както вещото лице А. е посочила. Представям молба на основание чл. 200, ал. 3, изр. 2, вр. чл. 201 ГПК със съмнение за правилност на извършената експертиза и моля съда да назначи повторно извършване на допуснатата СТОЕ, с препис за останалите страни. Съдът измени вида на експертизата.

АДВОКАТ П. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението като пълно, обосновано и несъздаващо съмнение за правилност и обоснованост.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Искам да уточня по повод първия въпрос, който ми беше зададен. Вижда се, че обектите са на [улица], това е непосредствено до подлеза. На [улица] е другият пазарен аналог, пак на [улица] е третият пазарен аналог и четвъртият е в[жк], тоест това са максимално близки аналози за оценяване. Няма пазарни аналози за подлези. По отношение на коефициентите, това е магазин и с оглед предназначението му нямам основание да го смятам като за обект, работещ 24 часа, или от работата на който, се вдига шум. Сравнявала съм го с търговски обекти, които са с подобно предназначение и съм го намалила с оглед на това, че той е в подлез. Както отбеляза и страната, от гледна точка на зареждане е по-неудобен в сравнение с тези, които са на партерно ниво. За мен един обект, който е на ниво терен е на по-комуникативно място спрямо оценявания. Съобразила съм се с COVID и ремонтите, които се извършваха по Метростанция „България“, тъй като голяма част от самия подлез беше затворена.

ПРОКУРОР Ю. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представеното заключение на вещото лице А. като обективно и компетентно изготвено. На вещото лице да се изплати от внесения депозит.

Издаде се РКО в размер на 255,65 евро.

На основание чл. 253 ГПК вр. чл. 144 АПК СЪДЪТ ИЗМЕНЯ свое протоколно определение, като

определя допуснатата експертиза като две експертизи – СИЕ и СТОЕ.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице, изготвило СИЕ.

СНЕМА самоличността на вещото лице Е. С. К., 53 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К. – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

В отговор на въпроси на М. И. вещото лице К. каза – На стр. 3 от заключението мораторната лихва е изчислена върху пазарната цена на имота към 2016 г., съгласно заключението на СТОЕ, за периода 19.07.2016-19.07.2021 г., както е записано в задачата. Мораторната лихва се изчислява по таблица, която таблица съм представила за сведение на стр. 3 от експертизата. 551 330,00 лв. е пазарната цена на имота към 2016 г., взета от СТОЕ. Върху пазарната цена след 19.07.2021 г. нямам указана задача да бъде изчислена мораторна лихва. Отговорила съм така, както са поставени въпросите.

М. И. – Нямам повече въпроси. Оспорвам частично заключението. Да се приеме в частта, в която вещото лице К. е изчислила мораторната лихва върху 10 000 лв., които са претенция за неимуществени вреди. Оспорвам като очевидно неправилно в частта за мораторна лихва, която е по чл. 86 ЗЗД. Първо, защото е стъпила на база изчисленията на СТОЕ, които считам за неправилни. Второ, не може да се изчислява мораторна лихва за 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. на база на пазарна цена, която е за 2016 г. Тоест перманентно включено в задачата е да бъде разбито това нещо, за да се изчисли правилно мораторната лихва върху справедливата пазарна цена. Оспорвам заключението в тази част. Да се приеме в другата. Оспорвам съответно и заключението, и моля в частта на оспорването да бъде назначена повторна експертиза. Иначе считам, че това съдебно заключение е направено професионално, дори е подписано от вещото лице за разлика от първото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К. – Изчислената мораторна лихва е за този период. Няма как да има друга цена. Ако имаше цена за 2019 г., щях да изчисля 551 330,00 лв. до 2019 г., след това щях да взема другата цена, но пазарната цена е една и съща до 19.07.2021 г., до когато е указано да бъде изчислена.

АДВОКАТ П. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението като правилно и обективно.

ПРОКУРОР Ю. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представеното заключение на вещото лице К. като обективно и компетентно изготвено.

На вещото лице да се изплати от внесения депозит.

Издаде се РКО в размер на 255,65 евро.

По доказателствените искания на ищеца съдът намира, че събраният по делото доказателствен материал му позволява да направи правните си изводи. Съдът счита, че заключенията са достатъчно пълни и ясни, и няма съмнения за тяхната правилност, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ доказателствените искания на ищеца за назначаване на повторна СТОЕ и СИЕ.

М. И. – Коефициентите за коригиране са абсолютно завишени и с тази цел съм поискала повторно

заклучение. Когато има доказателства и когато има съмнение за неправилност на съдебното заключение, моля съда на основание чл. 201 ГПК да назначи повторна от друго вещо лице такава оценитална експертиза.

СЪДЪТ вече се произнесе по доказателственото искане.

М. И. – В предишно открито съдебно заседание съдът задължи ответника да представи документи, които той не е представил. Документите, които са представили, са различни от тези, които съм изисквала. На л. 457 от делото удостоверение е представено от „Камъшит Керамик“ ООД по настоящото дело, което ми е дадено от ЧСИ по изпълнително дело № 224 от 2023 г. Това, което е представено от ответника СО на л. 458 гръб, е различно. Това не е удостоверение, което ми е дал ЧСИ. Освен това, това удостоверение е приложено от ответника с отговора на исковата молба, което е на л. 210 от делото и там също е различно. Там изцяло е различно и раздел III е различен. Тук има представени доказателства, че уж било връчено на жалбоподателя, само че доказателството е от 2019 г. Нищо нямаме връчено. Това, което имаме, е от съда, което съм видяла по делото и което ми е от ЧСИ. Удостоверението, което е на л. 456 от делото, текстът му е идентичен с това, което е приложено към отговора на исковата молба. В единия случай обаче е издадено във връзка с молба-декларация, която е на л. 456 от делото, а с отговора на исковата молба е абсолютно същото и във връзка с удостоверение на л. 210 от делото за издаване на удостоверение за наличие или липса на съставен акт за общинска собственост. Тези на л. 210 от делото и на л. 456 са различни.

АДВОКАТ П. – Доказателствата са приети по делото и ние не сме възразили по тяхното съдържание и автентичност. Моля съда да направи преценка на доказателствената стойност на приетите доказателства с постановяване на решението по същество. Нямам други доказателствени искания.

ПРОКУРОР Ю. – Нямам други доказателствени искания.

М. И. – Моля да допуснете увеличение на иска по съдебната експертиза така, както е приета.

Вместо претендиращия иск за имуществени вреди в размер на 367 649,24 лв., претендираме размер от 551 330,00 лв., плюс мораторна лихва в размер на 279 799,98 лв.

В условията на евентуалност претендиращият иск за имуществени вреди на база пазарен наем в размер на 322 589,66 лв. да се намали на 272 260,00 лв., плюс мораторната лихва.

Нямам други доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че следва да допусне изменение на иска в посока увеличение и

**ОПРЕДЕЛИ:**

На основание чл. 214, ал. 1, изр. 3 ГПК, вр. чл. 144 АПК допуска увеличение на размера на предявения от ищеца „Камъшит Керамик“ ООД иск за имуществени вреди, като същият да се счита предявен вместо за сумата от 367 649,24 лв. за сумата от 551 330,00 лв., ведно с мораторна лихва в размер на 279 799,98 лв.

В условията на евентуалност се намалява размера на иска за имуществени вреди на база пазарен наем, който да се счита предявен вместо за сумата от 322 589,66 лв. за сумата от 272 260,00 лв. ведно с мораторната лихва.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.**

**ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.**

М. И. – Поддържам исковата молба, която сме подали до съда по ЗОДОВ за

причинени на дружеството вреди като една административна услуга, заявена през декември 2015 г. и към настоящия момент не е извършена. Периодът, за който сме претендрали обезщетенията, е 2016-2021 г. След тази дата по настоящото дело са постъпили от ищеца доказателства, които доказват, че всъщност административната услуга продължава да не е извършена. За десет години с общи усилия на АССГ, ВАС и ЧСИ успяхме да принудим СО да извърши една услуга на три четвърти, тоест остана да бъде заверен още един раздел от молбата-декларация. В тази молба-декларация административният орган действа в условията на обвързана компетентност и не може да решава кога и дали изобщо да я завери. След като мълчалив отказ и изричен отказ бяха отменени от АССГ и съдебните решения бяха потвърдени от ВАС, СО реши, че ще заведе ревандикационен иск срещу нас при пълна злоупотреба с право в СГС. Към настоящия момент ревандикационният иск е отхвърлен. Решението не е влязло в сила. В настоящото дело по искане на СО бяха приобщени документи от гражданското дело. И в гражданското дело кметът на СО признава, че административната услуга не е извършена и се присъединява към районния кмет за отказа му да извърши въпросната административна услуга. Представените доказателства в настоящото дело с изх. номера от 2023 г. от СО с последващи заверки доказват, че административната услуга още не е извършена и продължават да се правят някакви заверки и след началото на настоящото дело. И към настоящия момент окончателно не е извършена административната услуга. Право на всеки собственик на имот в България е да се сдобие с липсващия нотариален акт за собствения си имот. По настоящото дело се сблъскваме с безпрецедентна злоупотреба с власт от страна на СО в отказа му за заверка и невъзможността на едно дружество да се ползва в пълен обем от собствеността си. Съгласно чл. 9 АПК органът е длъжен да започне и да приключи административното производство. За повече от десет години настоящото производство не е приключило, а по настоящото дело с исковата молба ищецът е представил доказателства, изхождащи от ответника СО, в които районният кмет иска указания във връзка с извършването на тази административна услуга дали да я извършат, или дали да я спират, което означава, че законът е напълно дерогиран. Съгласно чл. 1, вр. чл. 4 ЗОДОВ общината дължи обезщетения за всички причинени вреди. След като съд и ЧСИ не могат да принудят административния орган да извърши административната услуга, тогава по закон ответникът дължи обезщетение.

Представям и моля да приемете списък на разноските, извършени от ищеца, с препис за ответника. Моля за срок за писмени бележки. Моля за препис от протокола от днешното съдебно заседание.

АДВОКАТ П. – Моля да отхвърлите предявения иск като неоснователен и недоказан по подробно изложените съображения в отговора на исковата молба, становищата по делото и писмената защита, представена при предходното разглеждане на производството. Моля да вземете предвид, че ищецът не успя да проведе при условията на пълно и главно доказване и да обоснове наличието на елементите от фактическия състав на непозволеното увреждане, поради което намирам, че не е реализиран съставът на чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ и не са налице изискуемите материални предпоставки за уважаване на иска. Ищецът не доказва, дори не твърди ответникът по какъвто и да е начин да е препятствал ползването на имота. Напротив, ищецът не опровергава и не отрича, включително в хода на висящото производство по ревандикационния иск в СГС, развиващ се между страните, за което по настоящото дело са представени доказателства за развитието на делото, че и към настоящия момент владее процесните имоти. Заяви го включително в настоящото заседание. Претендираните от ищеца пропуснати ползи са хипотетични и предполагаеми като същият не сочи доказателства за тяхното реално настъпване по смисъла на Тълкувателно решение № 3 от 2021 г. на ОСТГК на ВКС. В този смисъл вредите не се презюмират, а доказателствената тежест за тяхното настъпване се носи от ищеца и той не успя да обоснове тяхното наличие. Ищецът напълно бланкетно сочи и не доказва и наличието на неимуществени репутационни вреди. Не релевира каквито и да е твърдения за действия от страна на ответника, увреждащи търговската репутация и доброто име на ищцовото дружество. Упражняването на признати от конституцията права от страна на ответника не може да бъде дефинирано като увреда на ищеца. Тоест, воденето на ревандикационен иск не е неправомерно действие. Ищецът не доказва и размера на вредите, като не обоснова изобщо претенцията си за техния размер на какво се основава и защо. Претендираме разноски, за което представям списък на разноските с доказателства за тяхното извършване, с препис за ищеца.

РЕПЛИКА НА М. И. – Неимуществените вреди се доказват по делото със свидетели, такива са били разпитани и съответно неимуществените вреди са доказани. Размерът на имуществените вреди е доказан със заключение на съдебна експертиза, приета в днешно съдебно заседание, което доведе до изменение на цената на иска. Вярно е, че „Камъшит Керамик“ ООД владее процесните имоти, но вещно право на владееене е част от правото на собственост. Ние имаме нужда от тази административна услуга, в която кметът в обвързана компетентност е длъжен да извърши, защото без неговото съдействие е невъзможно да бъде извършена обстоятелствената проверка. Не е нормално за европейска държава административна услуга и

административно производство да продължават повече от десет години. Оспорвам изобщо присъждането на адвокатски хонорар. В условията на евентуалност оспорвам неговия размер. Същият е прекомерен.

Моля съда да не го присъжда на следното основание – представеният тук договор за правна помощ и съдействие е сключен между СО - район „Т.“, който не представлява ответника, и Адвокатско дружество „Б.“. Договорът за правна помощ не е сключен с адвоката. Ответник е юридическото лице, което е СО, представлявана от кмета Т.. Освен това пълномощното е за адвокат П., а хонорарът е платен на адвокатско дружество. Да не се присъжда хонорар, тъй като на тук присъстващия адвокат с пълномощно, такъв не е изплатен изобщо, а на дружеството. Също няма договор с адвоката за правна помощ и съдействие.

АДВОКАТ П. – Заявявам, че работя за Адвокатско дружество „Б.“.

ПРОКУРОР Ю. – Считам, че исковата претенция е основателна, но не е доказана. Моля да отхвърлите иска в пълен размер. Моля да присъдите юрисконсултско възнаграждение в минимален размер в полза на Прокуратурата при евентуално отхвърляне на иска.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ 5-дневен срок от днес на страните за писмени бележки.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.44 часа.

**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**