Протокол
№

гр. София, 19.10.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 83 състав,** в публично заседание на 19.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **9525** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 15.15 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „НЮ БОЯНА ФИЛМ“ АД, редовно уведомен, представлява се от адв. М., с пълномощно по делото.
ОТВЕТНИКЪТ – кметът на Столична община, редовно уведомен, представлява се от юрк. З., с пълномощно по делото.
СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.
Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА, че експертизата е постъпила в срока по ГПК преди съдебно заседание.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:
А. Ж. А., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.
СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам. Установих една фактическа грешка. При аналог № 3 на стр. 11 от заключението – предмет на сделката са 9/10 от

тези имоти и цената, която се получава за 1 кв. м не е 59.90, а е 66.55. Изчисленията само по отношение на цената на последния имот.

ВЪПРОС НА АДВ. М.: По повод Вашият извод, че единият от аналозите, които съм представила, не може да служи за аналог, тъй като е между физически лица, а не между юридически, въз основа на кое правите този извод?
ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Въз основа на ЗОС. ЗОС не допуска.
АДВ. М.: ЗОС не допуска за оценката на общината, но за определяне на справедливо възнаграждение към момента, към който се прави оценката, в този смисъл считам, че е допустимо, поради което искам да формулирам две допълнителни задачи към вещото лице.
ЮРК. З.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.
ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изчисленията са, където са пазарните аналози. Предмет на сделката са два имота с обща цена, като единият е предвиден за застрояване. Тоест, аз няма как да определя цената, след като такава не е изрично посочена в нотариалния акт.
АДВ. М.: Моля да допуснете вещото лице да отговори, като направи оценка към момента на изготвяне на експертизата каква е пазарната цена на кв. м за имоти в кв. Б., като вземе аналози само за Б..
ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези имоти, които съм използвала, отговарят на изискванията на ЗОС. Сред тях няма такъв пазарен аналог, който да отговаря на изискванията на ЗОС и да е в кв. Б..

С оглед искането на процесуалния представител на жалбоподателя и направеното изявление от вещото лице СЪДЪТ НАМИРА, че не следва да допуска изготвянето на допълнителна експертиза, касаеща единствено и само Комплекс „Б.“.

По експертизата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото изслушаната в днешното съдебно заседание експертиза.
ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 600 евро по внесения депозит, за която сума се издаде РКО.

АДВ. М.: След като вещото лице не може да намери аналози към съответния период в Б., моята задача е да определи оценката към момента на експертизата, не за този 12-месечен период, който е по ЗОС, тъй като справедливото възнаграждение и това, дали тое справедливо, се определя към момента, в който собственикът на отчуждавания имот ще получи това възнаграждение. Отдалечеността от времето, в което се определя, отдалечава справедливостта му. Поради това моля да се допусне допълнителна задача, която да определи цената към момента на изготвяне на оценката, а не този 12-месечен релевантен период, който е по ЗОС. Той е бил релевантен за административния орган. Логиката на законодателя е обезщетението да бъде справедливо и адекватно. Аналогът, който съм представила е със сто и нещо евро отгоре разлика на кв. м. Ако има промяна в икономическата ситуация, която да води до увеличаване на цените, то моля тя да бъде отчетена. Второто ми искане, посочено в писмена молба е, че администрацията и общината не са представили в пълнота преписката, за да мога да защитя доверителя си. Тази заповед е издадена, за да обслужва частен интерес. Процесуалният представител в първото съдебно заседание потвърди, че инициативата за издаването е на частно лице, с което общината има договор. Това лице се е обвързало с общината да й покрие това, за което тя ще бъде осъдена да заплати за отчуждаването. Всички тези факти и обстоятелства имат значение за обективното

изясняване на делото и за доказване на основния порок, който съм посочила в жалбата. Административната преписка е представена селективно, непозволяваща на доверителя ми да се защити и на съда да осъществи своя контрол.
ЮРК. З.: В момента не мога да отговоря какво е представено и какво не. Не знам какви документи иска процесуалния представител на жалбоподателя да се представят.
АДВ. М.: Считам, че ни касаят фактите и обстоятелствата, по чия инициатива общината действа. Дали действа за задоволяване на обществения интерес за отчуждаване и изграждане на улица, която да ползва широката общественост или използва процедура, която е за обществени цели, за да обслужва личен интерес и по този начин върти всички с късите производства, сроковете, отмяната на летни ваканции, само и само да се угоди на нечии частен интерес. В този смисъл има значение и по делото трябва да се съберат обстоятелствата, които са тласнали общината да издаде тази заповед и дали тя обслужва само достъпа до един конкретен имот или е просто за създаване на улица, която да обслужва обществен интерес.
ЮРК. З.: ПУП, който в случая се прилага с отчуждителното производство, също е минал през съдебен контрол. Потвърдено е, че имотът попада в улица. Делото е от 2023 г. ПУП, заради който се прави това отчуждаване, също е минал през съдебен контрол.
АДВ. М.: Това, че е минал през съдебен контрол означава, че заповедта отговаря на формалните изисквания. Там не се преценява дали има обществен интерес.
ЮРК. З.: Напротив, преценява се.

СЪДЪТ НАМИРА за неотносими направените искания от страна на процесуалния представител на жалбоподателя, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ДОПУСКА събиране на допълнителни писмени доказателства.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните, счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. М.: Моля да отмените процесната заповед на основанията, посочени в жалбата. Моля да я обявите за нищожна. В случай, че решите, че не страда от толкова тежки пороци, че да бъде обявена за нищожна, то тогава моля да я отмените на основанията, които съм развила. Моля за срок за писмени бележки. Моля да ми присъдите разноски по списък, който представям, с препис за ответната страна.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото представения от адв. М. списък с разноски.

ЮРК. З.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна. По твърдението, че издаденият административен акт е нищожен, видно от приложените по делото доказателства, същият е издаден съобразно процедурата, предвидена в глава 3 от ЗОС от компетентен административен орган. Жалбата е неоснователна в частта, в която се твърди, че се обслужва частен интерес. Въпреки, че в закона няма дефинирано такова понятие, държа да подчертая, че отчуждителното производство е проведено именно, за да бъде реализиран публичен обект да е публична общинска

собственост, какъвто е в случая въпросния тротоар, попадащ в улица. Тротоарът, за който се прави въпросното отчуждаване и за който се прилага изменението на ПУП, одобрен през 2023 г. от СОС, също е част от уличната регулация. Проектирането на въпросния тротоар се прави за обществено мероприятие и към настоящия момент на територията на СО не съществуват частни улици и тротоари. Предназначението на имотите, съгласно чл. 8 от ЗУТ, се определя от ПУП, който, както се потвърждава от извършената по делото СТОЕ, се предвижда именно с публично мероприятие. Предвид изложеното и по аргументите, изложени в отговора на жалбата, моля да оставите жалбата без уважение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 2-дневен срок за представяне на писмени бележки, а именно до 21.10.2026 г.

СЪДЪТ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.30 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: