

Протокол

№

гр. София, 17.12.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в публично заседание на 17.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **11526** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 10.29 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ – П. К. Д., редовно призван, не се явява. Представява се от адв. П. Л., с пълномощно по делото на лист 11.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призван, не се явява. Представява се от гл. юриконсулт Р. И., с пълномощно по делото на лист 33.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А., редовно призвана, явява се лично, представила заключение на 12.12.2025 г. в срок.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба от П. К. Д. от [населено място] срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА25-РД40-79/02.10.2025 г. на Кмета на СО, в частта, в която за отчуждаваната сграда с идентификатор 68134.4332.9786.2, с площ от 27 кв. м, последно изменение на КККР със Заповед №18-5277/17.06.2020 г. на Началника на СГКК – [населено място], не е определено парично обезщетение.

ДОКЛАДВА изпратената от ответника административна преписка.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпила на 12.12.2025 г., изготвена от вещото лице А. А..

АДВ. Л.: Поддържам жалбата. Не възразявам да се приеме административната преписка. Моля да се изслуша вещото лице.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Оспорвам жалбата. Поддържам становището. Моля да се приеме административната преписка. Моля да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ счита, че следва да бъдат приети представените по делото писмени доказателства, съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка. Следва да бъде изслушано вещото лице по изготвената Съдебно-техническа и оценителна експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените по делото писмени доказателства, съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка.

СНЕ самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 56 г., българка, българска гражданка, неосъждана, омъжена, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същата обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в срок, което поддържам.

АДВ. Л.: При изготвянето на заключението и определяне на оценката какви пазарни аналози взехте, защото не виждам приложени такива. Как изчислихте сумата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написала съм, тъй като само сграда се остойностява, това ми е задачата. Това е по възстановителна стойност, т.е. колко струва, за да бъде изградена тази сграда с наложеното съответно овехтяване на база на годините в експлоатация. Няма как да се използват пазарни аналози от действително сключени сделки, тъй като няма такива аналогични сделки само за сгради без земя, т.е. няма сделка, която да е за гараж, която да е без земя и за такъв самостоятелен гараж в двор, няма такива пазарни аналози.

АДВ. Л.: Изследвали ли сте подобно, за да го твърдите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има справки от Агенция по вписванията, които са на диска /CD/ по делото и като съм го гледала, няма такива обекти. Повечето сделки са за земя със сграда, т.е. няма как да разделя отделно каква е стойността на земята, каква е стойността на сградата. Законът казва, че се остойностява на база на направените разходи.

АДВ. Л.: Не само. Задължително е да се приложат на база пазарни аналози за сключени сделки.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ако вие имате, представете ги.

АДВ. Л.: Предвид цените на гаражите в района, извадила съм справки от imot.bg, които варират от 30 000 евро нагоре. Ц. от 6 000 лева, просто не знам как е изчислено. Категорично оспорвам този размер и начина, по който е стигнало вещото лице до тази оценка. Със сигурност може да няма абсолютно аналогично гараж, който да е с подобна продажба, но може да се направи извод от гаражи, които са в район Горна Баня, как вървят цените на такъв тип сгради. В тази връзка вещото лице ако смята, че това е оценката, която дава, и на база на това, което е получено като

справка от Агенция по вписванията, не може да направи анализ на сделките, които са посочени, да направи оценката на база все пак на имоти, гаражи, тъй като със сигурност се продават само гаражи без земя към тях в района и да даде една реална пазарна стойност на имота, тогава да допуснете повторна експертиза и да бъде назначено друго вещо лице да изготви оценката. Въпросът е, че в тази ситуация, когато нямаме на 100% годеен аналог, все пак имаме пазарна стойност на обект, който е гараж и не може да е 6 000 лева. Моля да ми се даде възможност да представя аналози и вещото лице на база на тях да допълни оценката си във връзка със стойността на имота.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Пред зала стана въпрос, че има техническа грешка, моля първо нея да отстраним.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На стр. 6 преди таблицата, в текстовата част, където съм описала с какви размери е гаража, в скобите, където съм написала 25,78 кв.м., моля да се чете 25,28 кв.м., това е техническа грешка. В изчисленията всичко е вярно.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Във връзка с таблицата на стр. 6, вие сте дали два варианта. Вариант 1 – сграда-гараж по заснемане на място и Вариант 2 – сграда-гараж по разрешителен билет, т.е. има разлика между сградата, както е по разрешителен билет и тази, която е изградена на място, така ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Б.. По отношение на експертизата, нямам повече въпроси и моля да се приеме.

По отношение на направеното доказателствено искане от процесуалния представител на жалбоподателя, моля същото да бъде оставено без уважение като неоснователно, тъй като пазарни аналози се търсят за земята. По отношение на съществуващата на място сграда, след преценка, в случая на административния орган е направил преценка, че същата не е законна. Във връзка с представените по делото доказателства и разрешителен билет, считам, че преценка относно законосъобразността на изградените сгради в отчуждавания имот следва да направи Съда, съобразно представените доказателства. По същество ще дам и други доводи. По отношение на оценката, която е извършило вещото лице в експертизата, считам, че коректно е изпълнило метода, по който е остойностило извършения строеж в отчуждавания имот, като е определил обезщетение, което следва да бъде остойностяването на извършените строително-монтажни дейности. Отново уточнявам, по отношение на сградата ние не използваме пазарни аналози, а остойностяваме по извършения строеж, по стойността на строежа, както е извършен и стойността на материалите, вложени в него. Пак ще уточня, че след като се извърши преценка за законосъобразността на строежа, тъй като обезщетение не се дължи на незаконен строеж. Има разминаване от това, което е позволено с разрешителния билет и след като има разминаване сградата е незаконна, тъй като е изградена в различен обем и не следва да бъде изобщо остойностявана. Това е във връзка с искането да се събират допълнителни аналози. Аналози за сградата не следва да се събират, тъй като метода за определяне на стойността е съвсем различен.

АДВ Л.: Държа да ми бъда дадена възможност да представя аналози за сградата.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде прието заключението на вещото лице по изготвената съдебно-техническа и оценителна експертиза, доколкото същото е отговорило на поставените от Съда задачи.

По направеното доказателствено искане от процесуалния представител на оспорващия Съдът

намира, че следва да му бъде предоставена възможност да представи допълнителни доказателства, относими към определяне размера на евентуално дължимото обезщетение за процесната сграда. След представяне на такива, Съдът ще прецени необходимостта от поставяне на допълнителни задачи по изготвената експертиза. Предвид това делото следва да бъде отложено за друга дата.

Водим от гореизложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А.. На същото се издаде РКО за внесенят депозит от 400,00 лева.

ПРЕДОСТАВЯ възможност на оспорващия да представи допълнителни доказателства, относими към определяне размера на евентуално дължимото обезщетение за процесната сграда.

След представяне на такива, Съдът ще прецени необходимостта от поставяне на допълнителни задачи по изготвената експертиза.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 25.02.2026 г. от 10.00 ч., за която дата и час страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.44 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: