

# Протокол

№

гр. София, 05.07.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 05.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3069** по описа за **2023** 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 10.21 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩОТО ДРУЖЕСТВО – „ГРИЙН СИТИ 2004“ ООД, редовно уведомено, представлява се от адв. Я. Н., с пълномощно по делото на лист 14.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не се явява. Представлява се от гл. юрисконсулт К. Л., с пълномощно по делото на лист 87.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А., редовно призована, се явява лично, представила заключение на 29.06.2023 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 комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпила на 29.06.2023 г., изготвена от А. А..

ДОКЛАДВА молби, постъпили на 04.07.2023 г. от оспорващото дружество за оспорване на съдебно-техническа и оценителна експертиза и молба с представени доказателства.

АДВ. Н.: Да се изслуша вещото лице.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Да се изслуша вещото лице.

Съдът счита, че следва да бъде изслушано вещото лице по изготвената комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

СНЕ самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 53 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, което поддържам.

АДВ. Н.: При търсенето на пазарни аналози изследвали ли сделки от всички райони, намиращи се в пета ценова зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изследвала съм сделки, които са по списъците, представени на диска по делото. Изследвала съм сделки, които от страната на жалбоподателя ми бяха изпратили, справки които бяха от Служба по вписванията и допълнително списъци за райони „Н.“ и „В.“. Допълнително съм изследвала за „Л.“ „В“ и „Г“, но не целия период, тъй като нямам справка за целия период, от друго дело съм използвала справката която дадох. Коеето ми е изпратено от страната, като справки и актове всичко съм изследвала.

АДВ. Н.: Изследвали ли сте дали имота, използван като пазарен аналог, е със сходни характеристики и в това число дали е бил застроен към момента на извършване на сделката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Процесният, който сме изследвали за аналог - да, към датата на сделката не е застроен и е със сходни характеристики и попада също в устройствена зона „Жк“, не е самостоятелно регулиран, както и процесният имот не е самостоятелно регулиран по предходния устройствен план преди отреждането му за обществено мероприятие, който е от 1976 г. Отреждането му е за комплексно жилищно строителство, то е също високоетажно застрояване, зона, аналогична на настоящата „Жк“.

АДВ. Н.: Във връзка с справките, които сте използвали, изисквали ли сте от Агенция по вписвания актове на сделки?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Направила съм справки за актове, които съм установила по справките, които съм разпечатала за себе си чрез дистанционния ми достъп от Служба по вписванията.

АДВ. Н.: Нямам повече въпроси. Ще изразя становище по късно.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам въпроси, да се приеме заключението.

АДВ. Н.: Оспорвам експертизата по аргументи, изложени в писмена молба и моля да бъде назначена повторна експертиза от друго вещо лице, а при условията на

евентуалност за допълнителна експертиза. Определянето на пазарната цена е единствено въз основа на две сделки от един и същи ден, с един единствен имот е от естество да породи основателно съмнение в правилността на заключението. В допълнение, то е в противоречие с изискванията на Закона за общинската собственост да бъдат взети предвид сделки с имоти, а не с един единствен имот. Не на последно място, повтаряне към изводите в оценката пред административния орган обезценява доказателствената стойност на заключението. Считам и моля да приемете, че посоченото налага да бъде извършено по-щателно извършване на сделки, извършени във всички райони от дължимата пета ценова зона за целия изследван период, посредством снабдяване от Службата по вписванията с копия на актове за такива сделки и прилагането им към заключението. Поддържам допълнителните аргументи в депозираната от мен молба.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Само да отбележа, че по повод експертизата, по която аз съм работила, процесуалния представител на жалбоподателя беше снабден със съдебно удостоверение за Служба по вписванията и каквото те са ми представили по това аз съм работила. Като предварително им бях казала кои райони в С. има територии които са в пета ценова зона.

СЪДЪТ към АДВ. Н.: Това, което вие сте представили към молбата от 04.07.2023 г., това е представено на вещото лице?

АДВ. Н.: Да, изпратени са справките на вещото лице.

СЪДЪТ към АДВ. Н.: И искате да се назначи друго вещо лице за изготвяне на същата експертиза?

АДВ. Н.: Считам, че принципа на обективност и разкриване на обективната истина е бил нарушен като се използва като аналог само един имот. Считам, че е твърде вероятно да бъдат открити аналози.

СЪДЪТ: Има ли други доказателства, въз основа на които да търсим аналози или вие твърдите, че в тези доказателства има още аналози?

АДВ. Н.: Да, твърдя и във връзка с това пуснах и молба за Съдебно удостоверение за снабдяване със самите актове, при запознаване с които може да се направи извод.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Достъпа до Агенция по вписванията е публичен и всеки може да си направи справка за всеки един акт, не е необходимо издаването на съдебно удостоверение за това, след като вече има списък, от който се вижда самият акт. Моля да отхвърлите искането, заключението е обосновано и не възниква съмнение за неговата правилност. Имало е случаи в практиката, когато не се намира нито един аналог, така че това че е намерен един не може да бъде основание за отхвърляне на заключението на вещото лице. То заяви, че е изследвало представените от жалбоподателя списъци и за мен е безпредметно повторно да се върши същата работа, която ще бъде със същия резултат. Още повече, че жалбоподателя можеше да представи и конкретни актове, които специално да бъдат изследвани или да провери тези данни в Агенция по вписванията.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Само мога да кажа, че тези справки, които аз съм гледала за „Н.“ за „В.“, тези които са приложени на диска и това което съм гледала и проверила за „Л.“ - няма друга сделка, която да е за имот, попадащ в устройствена зона „Жк“. Ако те имат някакви справки, които не са ми били представени, няма как.

АДВ. Н.: Всичките справки са представени по делото. Самото вещо лице каза, че за

„Л.“ не е изследван целия период и хипотетично е възможно да бъде опитано.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Вие представили ли сте за „Л.“?

АДВ. Н.: Не съм представил, но е задължение на вещото лице да прави справки и да изследва за целия период.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Не съм съгласна, вещото лице следва да изследва материалите приложени по делото, а не да прави самостоятелни изследвания, въпреки че то го е направило, в което няма нищо лошо след като има и допълнителни материали, но специално да изследва задачи, които не са му поставени, считам че не е негово задължение.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на вещото лице.

По направеното доказателствено искане за назначаване на повторна експертиза от друго вещо лице, Съдът намира същото за неоснователно, това е така защото вещото лице е изследвало всички материали, които са приложени по делото и всички представени от оспорващия, а същият не твърди да има други доказателства, от които да може да се установи наличието на друг аналог. Предвид това доказателственото искане следва да бъде отхвърлено

Доколкото няма други доказателствени искания делото е изяснено от фактическа страна

Предвид гореизложеното, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А..

На същото се издаде РКО за сумата от 600.00 лева.

ОТХВЪРЛЯ доказателствено искане за назначаване на повторна експертиза от друго вещо лице.

#### ОБЯВЯВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ ЗА ПРИКЛЮЧИЛО ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Н.: Считаме, че обжалвания административен акт е издаден в нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Във връзка с гореизложеното моля да отмените изцяло заповедта на Кмета на Столична община, като издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Моля да измените при условията на евентуалност заповедта, като увеличите размера на дължимото парично обезщетение за предвидения за отчуждаването имот. Моля за срок за представяне на писмени бележки. Моля да бъдат присъдени направените от доверителят ми разноски, съобразно списък, който представям.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да отхвърлите жалбата и потвърдите заповедта на Кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Моля да кредитирате вариант 1 от приетото днес заключение.

СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧИЛИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЕДНОСЕДМИЧЕН СРОК.

ОПРЕДЕЛЯ 3-дневен срок на процесуалния представител на оспорващия за представяне на писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.37 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: