

# Протокол

№

гр. София, 18.10.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 18.10.2023 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 10.47 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 уведомена, се явява лично, представила заключение на 13.10.2023 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 допълнителна съдебно-оценителна експертиза, постъпила на 13.10.2023 г., изготвена от вещото лице А. А..

АДВ. Н.: Нямам други доказателствени искания.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам други доказателствени искания.

Вещото лице е със снета самоличност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Втората допълнителна експертиза препокрива първата допълнителна, като съм извършила проверка и на допълнително представените сделки. Не са установени нови аналози, освен двете сделки използвани в оценката от административния орган и приетата съдебно-оценителна експертиза. В смисъл тези които съм описала в Приложение 1 към тази допълнителната, нито един акт не отговаря на изискванията за аналог.

АДВ. Н.: За около 10 от сделките сте посочили причина, че не е аналог, защото е в друга ценова зона. Можете ли да уточните за всяка от тях в коя ценова зона са?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написала съм конкретно, за кой питате.

АДВ. Н.: За 2, 3 и 4.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За № 2 е в четвърта ценова зона, № 3 също е в четвърта ценова зона.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Това е трета графа в таблицата.

Вещото лице А. показва на адв. Н. в таблицата.

АДВ. Н.: Нямам повече въпроси.

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

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

Във връзка с представената Справка-декларация от вещото лице за извършени разходи за изготвяне на заключението, Съдът счита че следва да определи окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на посочените разходи от 632 лева, които не намира основание да намали. Предвид това на оспорващото дружество следва да бъде указано в 7-дневен срок от днес да довнесе още 432 лева за изготвената експертиза.

Предвид гореизложеното, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА допълнителното заключение на вещото лице А. Ж. А..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 632 лева, като за внесените 200,00 лева издаде РКО на вещото лице.

УКАЗВА на оспорващото дружество, чрез процесуалният му представител, в 7-дневен срок от днес да довнесе още 432 лева, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО.

АДВ. Н.: Моля да бъде назначена повторна експертиза, тъй като считам, че представените по делото актове удостоверяват сделки, които отговарят на изискванията на ЗОС за пазарни аналози и поради тази причина следва да бъдат включени при определяне на справедливо обезщетение за процесния имот съгласно чл. 17, ал. 3 от Конституцията и Закона за общинската собственост. Считам, че установените по преписката аналози не са достатъчни за определяне на справедливо обезщетение по смисъла на чл. 17, ал. 3 от Конституцията. Това е така, тъй като се касае за един имот и две сделки извършени в един и същи ден. Считам, че с оглед на

това следва да бъде назначена повторна експертиза от друго вещото лице, което да провери относимостта на представените по делото сделки, в т.ч. договори за учредяване на ипотека в посочената 5 ценова зона. Поддържам и входирана молбата по делото за оспорване на експертизата.

СЪДЪТ към АДВ. Н.: Вие твърдите, че някои от тези сделки, които е проверило вещото лице, отговарят на изискването за аналог?

АДВ. Н.: Тези, които са посочени за друга ценова зона, всъщност са включени в 5 зона. В допълнение считам, че сделките, представени през месец септември също са. Ние твърдим, че всички могат да бъдат използвани за аналози, с изключение на тази, която е извън срока.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да отхвърлите така направеното искане. На първо място повторно заключение се възлага когато заключението не е обосновано и възникват съмнения за неговата правилност, а в настоящия случай не е така. Твърдението, че попадат в същата ценова зона, както е описано от вещото лице, не е подкрепено от допълнителни доказателства. Именно в решението на СОС където са определени самите зони, освен графична има и текстова част, т.е. би следвало твърдението, че попадат в същата ценова зона да бъде подкрепено със съответните текстове на решението на СОС, което не е направено от жалбоподателите. Няма основание да се счита, че вещото лице неправилно е определило зоните. Също така голяма част от тези актове са изключени от вещото лице не защото са в друга ценова зона, а по най-различни критерии: че има сгради и не може цената да бъде разделена, каква част от сумата е за сградата и каква част е за поземления имот, тъй като в настоящия случай се отчуждава незастроен поземлен имот. Една сделка например пише, че е за апартамент, т.е. няма как тези сделки да са подходящи за аналози, както е описало вещото лице. Моля да отхвърлите искането за повторна експертиза.

СЪДЪТ намира за неоснователно искането на пълномощника на оспорващото дружество за назначаване на повторна експертиза със същите задачи. На първо място не възниква съмнение относно обективността и компетентността на вещото лице, изготвило заключението. Освен това и с оглед оспорването, че вещото лице неправилно е преценило, че описаните сделки не могат да бъдат ползвани за аналози Съдът счита, че дали една сделка може да бъде ползвана като аналог е правен въпрос, на който може да отговори от съда и без допълнителни специални знания, след като сделките са представени по делото и подробно описани в заключението. В тази връзка верността на заключението може да бъде проверена от Съда.

Предвид това, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ искането на процесуалния представител на оспорващото дружество за назначаване на повторна експертиза със същите задачи.

АДВ. Н.: Нямам други доказателствени искания.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам други доказателствени искания.

Доколкото няма други доказателствени искания делото е изяснено от фактическа страна

**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. Моля да отмените изцяло заповедта на кмета на Столична община, като издадена при нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Моля да измените при условията на евентуалност определеното обезщетение, като увеличите размера му. Моля за срок за представяне на писмени бележки. Моля да бъдат присъдени направените от доверителя ми разноски, съобразно списък, който представям.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на Кмета на Столична община, като правилна и законосъобразна. Моля да кредитирате вариант 1 от приетото на 05.07.2023 г. заключение.

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

ОПРЕДЕЛЯ 7-дневен срок на пълномощника на оспорващото дружество за представяне на писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.01 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: