

# Протокол

№

гр. София, 26.01.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 26.01.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **5639** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 15,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. К. С., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. П., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. К. Я., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. П., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Б. Л. Я., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. П., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – К. Л. Я. – редовно призован, се представява от адв. Р., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, се представява от юрк. Л. и юрк. И., с представено пълномощно.

СГП редовно призован, не се представява.

ЯВЯВА се ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А..

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

СЪДЪТ намира, че липсва процесуална пречка за даване ход на делото, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ВЕЩОТО ЛИЦЕ е със снета по делото самоличност.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представил съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. П.: Не видях да сте отговорила на въпроса, който сме поставили с молба от

22.12.2022 г., последния абзац.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм гледала само актовете, но и бяха приложени само допълнителни актове, но яко трябва ще дам отговор на момента.

СЪДЪТ не е допуснал такава задача и намира, че тази задача не е в съответствие със закона, предвид което

**О П Р Е Д Е Л И:**

НЕ ДОПУСКА допълнителната задача, която е като последен абзац в молбата от адв. П. от 22.12.2022 г., тъй като начинът за определяне на съответна цена на имотите е залегнал нормативно и следва да се преценява от вещото лице по негово усмотрение и по прилагане на закона в съответствие с неговата компетентност по отношение на имоти със сходни характеристики.

АДВ. П.: Посочили сте в заключението на стр. 4, НО № 85 от 2021 г., като посочвате, че имотите описани в НА отговарят на изискванията на ЗОС за избор на аналози, но тъй като в НА са посочени три имота, а цената е обща за трите, не може да дадете отговор.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сделката е за три имота, един от които като устройствени показатели и като предназначение би могъл да се ползва за пазарен аналог, но сделката е за трите имота и няма как да изведе цена само за един имот. Законът не дава такъв вариант да изчислявам оценката. Казва, че ползваме реално сключени сделки. За сделка, за която имам цена ги ползвам, а за такива, за които няма, не ги ползвам. Практиката на АССГ и решения, които са по ЗДС, които до голяма степен са аналогични като изисквания, не се прием никъде такова преизчисление на цените, в смисъл да се правят някакви съотношения и да се определя от оценителя цена само за даден имот и не мога да стъпя на данъчната оценка и на база на някакво съотношение да изведе стойност само за този имот.

АДВ. П.: На стр. 3, за поземлен имот с последни цифри 9399 посочвате, че има съдебна практика на АССГ, и казвате, че този имот е изключен.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Дала съм изчисления, като съм го включила във вариант II на експертизата и предоставям на съда да прецени. Вариант I е без него, а вариант II е с него.

АДВ. Р.: Нямам въпроси.

ЮРК. Л.: Въпросът ми касае същата сделка, с имот 9399.: Към този момент имотът е отреден за УПИ ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към настоящия момент и към датата на сделката имотът попада в едно голямо УПИ, което е с отреждане за ИЧС.

ЮРК. Л.: Тези отреждания застрояват ли се по норматив?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Специално за заведенията за образование, те не се прилагат устройствените показатели по ОУП, а се прилагат устройствени показатели по ЗУТ и наредбата към нея, те са по-занижени и бяха в порядъка на 30% плътност.

ЮРК. Л.: На стр. 4, сделката за, която стана на въпрос, казвате, че не може да изведете стойност на кв. метър защото имотите са с различно предназначение, така ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, имат различни устройствени показатели. Два от имотите са урегулирани и попадат в устройствена зона по ОУП ЗМФ, а и по ПУП също имат заложено предвидено застрояване, която съответства с зона ЗМФ, с плътност 60 %.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме повече въпроси.

СЪДЪТ намира така представеното заключение за обективно и обосновано, поради което

## О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати на същото възнаграждение, съгласно внесения депозит. Издаде се РКО.

АДВ. П. – Вещото лице в своето заключение приема, че имот 68134.4083.37 попада в друга ценова зона, а същият се намира в [жк], поради което Ви моля да ми бъде издадено СУ, което да ми послужи пред СО р-н „М.“, откъдето да посочат този имот в коя ценова зона попада и дали е валиден аналог.

ЮРК. Л. – Устройствените планове са публично достъпни и вещото лице е направило извадка, в която и е посочила, че е в трета ценова зона и това е ноторно известен факт. Моля да оставите искането без уважение като неоснователно.

АДВ. П. – Направил съм справка и установих, че попада в същата ценова зона.

СЪДЪТ намира, че искането е неоснователно и несвоевременно направено. Изготвени са заключения от вещото лице, в които същото е посочило по отношение на този имот какви са неговите характеристики и се е съобразило с тази сделка. СЪДЪТ При наличие на заключенията на вещото лице намира искането за неоснователно и

## О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ без уважение искането за издаване на СУ.

АДВ. П. – Във връзка с изключване на процесния имот представям съдебни решения на АССГ, за сведение.

ЮРК. Л. – По едно единствено дело този аналог е валиден. Представям със същите страни, това е на съседния имот на жалбоподателите, където съдът се е аргументирал защо не приема сделката, както и следващо решение, което не го приемат и във връзка с казаното от вещото лице, представям извадка от Закона за устройството и застрояване на СО.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме искания.

СЪДЪТ по доказателствата,

## О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА доказателствата по административната преписка, както и допълнително представените документи.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и попълнено с необходимия доказателствен материал,

## О П Р Е Д Е Л И:

### ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. П. – Моля да уважите жалбата на доверителя ми по съображенията, които са изложени в нея. От доказателствата по делото се установи, че цената на процесните имоти, попадащи по аналог в р-н „М.“ е по висока, като също така считам, че законът при определяне на реално обезщетение за собствениците, чиито имоти се отчуждават, има предвид същите да бъдат реално обезщетени, а не ощетени. В конкретния случай доверителите ми притежават този имот от повече от двадесет години., но поради неосъществените до момента процедури и мероприятия на СО, не могат да си ползват по предназначение имотите. Нито да ги дават под наем, нито да ги продават и поради това, попадайки от 1987 г. в трамвайно трасе те са ощетени и

считам, че пазарните аналози трябва да се прилагат по-широко. Ще представя писмени бележки, в указан от Вас срок. Претендирам разноси, за които представям списък.

АДВ. Р. – Моля да уважите жалбата като увеличите паричното обезщетение. С оглед на експертизите по делото е редно да се приеме вариант II на допълнителната експертиза. Специално по отношение на НО от 09.12.2021 г., който касае имот 9399, който се явява и спорен, искам да уточня, че в НА има посочена конкретна цена за имота. С ОУП този имот попада в зона без застрояване и е редно да съобразите, че може да бъде приет като аналог и съответно да се увеличи обезщетението. Моля да се присъдят на доверителя ми разноските, адвокатски хонорар и разноси за вещото лице.

ЮРК. Л. – Правя възражение за прекомерност на адвокатските хонорари. Считам, че настоящите дела са без материален интерес. В нито едно от двете решения съдът не отхвърля аналога защото няма отделна цена. И в двете съдебни решения се визира, че няма еднакъв характер, няма еднакви характеристики за отчуждаване, тъй като е застрояване и съгласно § 25 ПУП е с валидно действие към този момент. Считам, че експертизата е правилна във вариант I и вещото лице е изключило НА 69, тъй като същият няма еднакъв характер на застрояване с близки показатели на устройствено застрояване. Във връзка с вариант I и със влошаване положението на жалбоподателите, тъй като в момента цената е по-малка, моля жалбата да се отхвърли като неоснователна. Претендирам юрисконсултско възнаграждение и моля за срок за писмени бележки.

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

ДАВА на страните, 7-дневен срок за писмени бележки.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,15 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: