

# Протокол

## №

гр. София, 07.04.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 9 състав, в**  
публично заседание на 07.04.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Камелия Серафимова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **10664** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именно повикване в 10.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ЕМ СТАЙЛ“ ООД, редовно уведомен при условията на чл.138, ал.2 АПК, се представлява от адвокат Б., редовно упълномощен, с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ПО ЖАЛБАТА – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП, редовно уведомен при условията на чл.138, ал.2 АПК, се представлява от юрисконсулт К., редовно упълномощена, с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена, се явява.

АДВОКАТ Б. – Да се даде ход на делото.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че са налице процесуалните предпоставки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

АДВОКАТ Б. – Запознах се със заключението. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – Запознах се със заключението. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде снета самоличността на явилото се в днешното съдебно заседание вещо лице и

**О П Р Е Д Е Л И:**

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице А. Ж. А. 56 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Съдът напомни за наказателната отговорност, която носи по чл. 291 от НК за даване на неверни и заинтересовани заключения.

Вещото лице обеща да даде заключение без всякакво пристрастие.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

СЪДЪТ – Други писмени доказателства, освен приложените по делото, използвахте ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Използвала съм други писмени доказателства, но те са били за сравнение. Това са Нотариални актове, които съм анализирала, но не съм ги използвала, поради това че са несъвместими с процесния обект.

АДВОКАТ Б. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – При определяне на пазарната стойност на сградата за 2023 г., видно от таблицата на стр. 13, защо при подбора на аналозите не са използвани аналози с различни стойности, за да се получи цена по-близка до пазарната?

АДВОКАТ Б. – Възразявам срещу този въпрос.

СЪДЪТ ДОПУСКА въпроса.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Гледала съм абсолютно всички сделки съгласно справка, която ми е представена от Агенция по вписванията за едногодишен период. Имаше няколко сделки, които са на стойности много ниски, под данъчните оценки, които не считам за пазарни. Други от сделките за сгради се намират на по-неблагоприятно местоположение, поради което съм се концентрирала да избира сделки, които са максимално близки до оценявания обект, като местоположение, близост до плажна ивица, инфраструктура, поради което по-отдалечените не ги разглеждам. Имаше един аналог, който е използван и в оценката на административния орган за сграда, която е много по-голяма като площ, която е близо до плажа и до обекта, но тя е построена в много по-предходен период. Цената беше около 2900 лв. на кв. м и тази сделка не съм я използвала, тъй като съм се съобразявала сградите да са изградени в близък период на процесната и да не са с довършителни работи. При тази цена, която посочих, тя драстично се различава от всички останали. Максимално съм се стремяла да търся сгради, които са изградени в близък период съгласно процесната и да не са много отдалечени от местоположението на оценявания обект.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде прието заключението на вещото лице и

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А..

На същото да се изплати от внесения депозит.

Издаде се РКО за сумата от 255,65 евро, с левова равностойност 500,00 лева

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на вещото лице в размер на 971,63 евро.

ОСЪЖДА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да довнесе сумата от 715,98 евро.

След внасяне на депозита ДА СЕ ИЗДАДЕ РКО на вещото лице.

АДВОКАТ Б. – Представям и моля да приемете Списък на разноските, с препис за ответника, Договор за правна защита и съдействие, Фактура и Платежно нареждане. Нямам други доказателствени искания.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – Да се приеме Списъкът. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде приет и представеният списък по чл. 80 ГПК и

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА приложения списък и доказателствата към него.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ОТКРИВА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.**

АДВОКАТ Б. – Моля да отмените Ревизионния акт като неправилен и незаконосъобразен. Моля да присъдите на жалбоподателя сторените по делото разноси съгласно представения списък по чл. 80 ГПК. Адвокатското възнаграждение е в абсолютния минимум по Наредбата и не е прекомерно. В хода на съдебното дирене се установи, че изводите на ревизиращия екип са неправилни. Установи се, че сделката не е такава между свързани лица и собствеността на процесната къща № 2 е придобита от лицето М. така, както страните са постигнали съгласие още през 2021 г. Безспорно е изяснена продажната цена на къщата към 2021 г., когато реално още преди Разрешение за строеж, на една гола поляна, лицето е предплатило изцяло продажната цена на къщата, като впоследствие е придобило и собствеността, с оглед на което изводите на ревизиращия екип са изцяло незаконосъобразни. Експертизата в административното производство е неправилна, необоснована, използвани са погрешни пазарни аналози на различни обекти по площ, местоположение и квадратура на самите обекти, с оглед на това моля да уважите жалбата и да отмените ревизионния акт.

ЮРИСКОНСУЛТ К. – Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение на основание чл. 161, ал. 1 ДОПК. Правя възражение за адвокатското възнаграждение с оглед обстоятелството, че по делото е изслушан един свидетел и е изслушано единствено оценителна експертиза, не са процесуалните действия толкова многобройни и сложни.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ 7-дневен срок от днес на страните за писмени бележки.

**СЪДЪТ ОБЯВЯВА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ И  
ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 10.47 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: