

# Протокол

№

гр. София, 06.04.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 06.04.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **2082** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 13.41 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ – М. И. И. и Г. А. И., редовно призовани, не се явяват. Представяват се от адвокат Я., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрисконсулт Ж., с пълномощно по делото.

СГП редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А., редовно призована, се явява лично.

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

СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила жалба и представените с нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА становище на ответника.

ДОКЛАДВА постъпила СТОЕ на 01.04.2022 г.

АДВОКАТ Я. – Поддържам жалбата. Оспорвам отговора. Да се приемат доказателствата по делото.

ЮРИСКОНСУЛТ Ж. – Поддържам изразеното становище за неоснователност на жалбата. Моля да бъде приета административната преписка заедно с приложенията.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА приложените към жалбата и административната преписка писмени доказателства.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице А. Ж. А., 52 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл. 291 от НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

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

В отговор на въпроси на адвокат Я., вещото лице каза – При изготвяне на експертизата с брокери не съм се допитвала. Използвала съм предоставени сделки от Агенция по вписванията и личен архив по дела, по които се явявам, за отчуждаване в различни райони на С.. Имам достатъчно база данни за извършени сделки. Всички сделки, които са аналогични с процесния период и за които ми е известно, съм ги описала на стр. 7 от заключението. Не съм изисквала справка от Агенция по вписванията. Допълнително съм изследвала за район „М.“, за НПЗ „Искър“. Ползвала съм и допълнително материали. Водила съм се от това в каква ценова зона попада имотът, каквито са изискванията на ЗОС. Там няма изискване сделките да са в един административен район. Нотариален акт № 118, в който са обективирани 15 сделки, е в едногодишния период, който се обследва. Би следвало да се гледа от датата на възлагане на оценката от административния орган. Това е периодът, който се изследва. От описаните сделки в справката за приложения диск по делото за район „Искър“ само тази, посочена на стр. 6 от заключението, отговаря на изискванията. Другата сделка, която е използвал административният орган, описана под № 1, е от район „М.“. Останалите три, които съм представила по делото, третата е за район „М.“, четвъртата за район „О. купел“, петата за район „М.“. Водила съм се от това да са в една и съща ценова зона, които попадат в конкретния случай в четвърта ценова зона по Закона за местни данъци и такси. Ако искате мога да махна всички сделки от район „М.“ и район „О. купел“, и тогава средната цена на кв. м за процесния имот, който се намира в район „Искър“, ще бъде в размер на 15,34 лв. Говорим на база пазарни аналози. Тогава оценката би следвало да бъде изготвена на база данъчната оценка така, както е по заповедта за отчуждаване. Не съм правила справка по реално предлагане на имоти като процесния, тъй като не отговарят на изискванията на ЗОС.

АДВОКАТ Я. – Нямам повече въпроси. Оспорвам експертизата. Моля да не се приема. Не отговаря на изискванията на ЗОС.

В отговор на въпроси на юрисконсулт Ж., вещото лице каза– Оспорваният аналог под № 3 от 23.06.2021 г. е сделка по чл. 15 ЗУТ между СО и юридическо лице. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС не са изрично изброени сделки като вид. Пише сделки, може да са сделки със СО. СО не е търговец съгласно практиката на съда. Сделки между СО и юридически лица ги използваме. Конкретно тази съм я ползвала, тъй като пише, че е по пазарни цени. Оценката на база, на която е сключен договорът, е изготвена по предходен период, мисля 2019 г., но сделката е вписана в релевантния период. Сделката, която е сключена между СО и юридическото лице, е сключена на база изготвена пазарна оценка към 2019 г. Така пишеше и в самия акт.

ЮРИСКОНСУЛТ Ж. – Във връзка с тези твърдения представям предварителен договор от 21.08.2019 г. и решение на СОС от 27.06.2019 г., където е описана цената, която е посочена след това в окончателния договор, която е извършена две години

преди датата на възлагане.

АДВОКАТ Я. – Моля да не се приемат. Считаю, че не са относими към настоящия спор и са извън периода, който трябва да се изследва. Цените на имотите се повишават непрекъснато. Този имот изобщо не е пазарен аналог на процесния.

ЮРИСКОНСУЛТ Ж. – Нямам повече въпроси. Моля да приемете експертизата, като имам частични съображения по точността ѝ.

По доказателствата СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА днес представените доказателства за сведение.

ПРИЕМА представеното заключение като обективно и компетентно изготвено.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на 500,00 лв.

Издаде се РКО.

АДВОКАТ Я. – Моля да се извърши повторна експертиза, при която вещото лице да сравни имотите с извършени сделки в същия административен район и да са извършени една година преди датата на изплащане на обезщетението, а не когато е възложена оценката. Да направи справка на място в Агенция по вписванията на това, което реално се предлага и реалните продажни цени. На всички ни е ясно, че сделките се изповядват пред нотариус и се вписват в Агенция по вписванията по тяхната почти данъчна оценка, но това не е реалната пазарна цена. Когато се изплаща пазарна сума, тя трябва да съответства на това, което се предлага. Вещото лице да направи справка при брокери за недвижими имоти и в интернет сайтове, а не само това, което е вписано в Агенция по вписванията и една година назад преди датата на възлагане на експертната оценка. Да се изследват имоти, сходни с процесния, които са в близост, имат същото местоположение и са в същия административен район. Данъчната оценка е 40 000,00 лв., а реално продажната цена е 46 000,00 лв., не е логично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Ако третият аналог бъде изключен тогава стойността за 1 кв. м ще бъде 32,41 лв., което е под данъчната оценка за 1 кв. м.

АДВОКАТ Я. – Поддържам искането за повторна експертиза. Моля експертизата да бъде извършена от друго вещо лице.

ЮРИСКОНСУЛТ Ж. – В диска има над 4 000 сделки. Искам да отбележа, че за дванадесетмесечния период в закона пише датата на възлагането.

СЪДЪТ счита, че делото не е изяснено от фактическа страна и следва да бъде назначена повторна експертиза, поради което

#### ОПРЕДЕЛИ:

НАЗНАЧАВА повторна СТОЕ със задачи, поставени към първоначалната експертиза, като вещото лице вземе предвид днес направеното уточнение от страна на жалбоподателя.

Определя депозит за вещото лице в размер на 500,00 лв., вносим от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес.

НАЗНАЧАВА за вещо лице С. Б. К..

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 18.05.2022 г. от 13.30 часа, за която дата и час страните – уведомени по реда на чл.138, ал.2 АПК.

Вещото лице да се призове след внасяне на определения депозит.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.03 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: