

Протокол

№

гр. София, 24.09.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 24.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1932** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 12:30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - „ЛТТ 91“ ООД ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ Е. Т. Т., редовно уведомен, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Й. Г. Д., се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно) - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от СТОЕ, депозирано по делото на 16.09.2025 г., в срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОБС.

ДОКЛАДВА молба от ответника, депозирана по делото на 18.06.2025 г.

Адв. К. - Моля да не се изслушва експертизата. ВЛ е излязло извън предмета на възложената му задача. Поставената от съда задача се отнася единствено до подобренията в имота. Искането на пълномощника на ответника за повторна СТОЕ е отхвърлено. Допусната е допълнителна СТОЕ само за подобренията, докато вещото лице е дало заключение и относно размера на дължимото се парично обезщетение. Изслушаното заключение за размера на обезщетението е прието и искането за повторна СТОЕ е отхвърлено. Експерта заявява, че експертизата е повторна, а не допълнителна.

Юрк. И. - Моля да бъде изслушано заключението. По отношение кредитирането й становище ще

изряза в хода по същество. Експертизата е изготвена в срок, а относно вида ѝ съдът може да измени определението си.

Адв. К. - Не са настъпили нови обстоятелства, които да налага изменение на определението. Слушаме една експертиза, която не е допусната.

По възражението на адв. К.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражение на адв. К., тъй като с протоколно определение от 27.05.2025 г. е допусната изслушване на допълнителна експертиза, със задачи формулирани от пълномощника на ответника, в които освен включване на посочените от него нотариални актове, е включена и първоначалната задача на експертизата.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СТОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ - Й. Г. Д., на 38 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представил съм заключение в срок, което поддържам.

Юрк. И. - Нямам въпроси към ВЛ. Да се приеме заключението.

На въпроси на адв. К., ВЛ - Нямам поставена задача да определя каква част от имота попада в устройствена зона СМФ и каква част от имота попада в зона ТТИ, поради което не мога да отговаря на въпроса.

След като съм дал аналозите, съм запознат с оценката изготвена от СО. Не знам дали в оценката на СО са оценявани отделно двете зони. Запознат съм с пазарните аналози в първоначалната експертиза. Приложил съм заповед, която предоставям на съда дали да я приеме. Описал съм всичко подробно в таблицата, приложение към заключението. Не съм съобразявал устройствените зони, в които имотът попада, а само това, че за него не е предвидено застрояване. През месец юни извърших оглед на имота, както и два пъти през месец юли. Позовал съм се на чл. 49 и сл. от ЗУТ, защото според мен това не е „временен строеж“, а преместваем обект.

Адв. К. - Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението. Моля да не се приема. Моля да допуснете повторна СТОЕ. В първоначалната експертиза бе установено, имотът попада в две устройствени зони. Самият административен орган оценява отделно стойността на един кв. м. за всяка една от устройствените зони, в които имотът попада. Настоящата експертиза предлага едно виждане, което е във вреда на обжалващото лице. Заключението буди съмнение относно неговата компетентност и обективност. Експертизата не коментира пазарните аналози, които се отнасят за зона СМФ, което е направено както в експертната оценка, така и във вече приетото по делото заключение. Фактът, че около 51 кв. м. от имота подадат в СМФ, а не в зона Жс не е съобразен по никакъв начин от вещото лице. В рамките на разпита ВЛ не успя да обоснове своето становище защо и по какви съображения не е оценявало зона СМФ. Считам, че смисъла на закона, както и стандартите на К. на оценителите в България изисква оценяването на двете устройствени зони отделно, така е постъпил и самия орган по отчуждаването. По отношение на подобренията, ВЛ е направило едни правни изводи, които също не е успя да обоснове. Съгласна съм, че това са правни изводи. ВЛ си е позволило да даде правна квалификация на подобренията. ВЛ трябва да се

обоснове в рамките на своя разпит, защо приема, че подобренията не са временни строежи по чл. 49 и сл. от ЗУТ, но не стори това. Моля да не се приема експертиза, тъй като намирам, че тя е излязла извън обхвата на поставените задачи, които се свеждат до изследване на двата представени от пълномощника на ответника допълнителни аналога. По тези съображения моля да бъде допусната повторна СТОЕ.

Юрк. И. - Моля да приемете заключението. Считам, че ВЛ е отговорило на компетентно на поставените въпроси. По отношение на искането за допускане на повторна СТОЕ изразявам несъгласие и възразявам. Считам че, както се установи по делото, изслушаното в днешното заседание заключение е повторно и допълнително. По отношение на възразението, че ВЛ не се е мотивирало, защо не включва представените аналози за усройствена зона СМФ, които са разгледани в предходната експертиза, считам че в представеното заключение и днес се аргументира достатъчно, че съгласно разпоредбите на ЗОС, вещото лице е длъжно да се съобрази не с усройствената зона по ОУП, а с предназначението на имота според предходно действащите ПУП, което ВЛ е направило. Поради тази причина е разглеждало единствено аналози, които касаят имоти с 0% застояване. Противопоставям се на искането за допускане на повторна СТОЕ, тъй като мотивите за него не отговарят на действителността. Оценката не се изготвя от органа по отчуждаване, а от независим оценител. Същата е възможно да съдържа непълноти и грешки. Затова на страните е предоставена възможността да защитят правата си по съдебен ред, каквато е и целта на настоящото производство. Считам, че съдът е компетентен на този етап да прецени дали изготвената от независим оценител оценка, представена по административна преписка, отговоря на законовите изисквания.

След изслушване на заключението от СТОЕ и становището на страните,
СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от СТОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждение на ВЛ съобразно приложена справка-декларация по Наредба № Н-1/14.02.2023 г.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на вноса по делото депозит.

Издаде се РКО.

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 7-дневен срок от днес, да внесе допълнителен депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 650 лв. и да приложи по делото вноския документ.

ОСТАТЪКЪТ от възнаграждението на ВЛ до пълния определен размер ще бъде изплатен допълнително след внасянето му от ответника, за което е задължен днес.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на адв. К. за допълнителна СТОЕ.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. К. - Моля да уважите жалбата и да отмените акта.

Моля за срок за писмени бележки.

Моля да определите равностойното парично обезщетение, съобразно вариант втори от изслушаното в предходното съдебно заседание заключение, при което ВЛ законосъобразно е

оценило факта, че имотът попада в две устройствени зони. Моля да не бъде взето предвид приетото в днешното съдебно заседание заключение повторната експертиза. Моля при преценката на пазарните аналози да изключите като пазарен аналог Договор за замяна, обективиран в нотариален акт № 12. Поддържам становището си от 15.05.2025 г., че тази сделка не може да се използва като аналог. Изследването на 20 пазарни аналога, които произхождат от една и съща облигация е в противоречие с принципа на оценки по пазарни аналози и в още по-голяма степен по методиката в Закона за общинската собственост, която предвижда изследването на различни съгласия от различни субекти на пазара. Моля да съобразите обстоятелството, че ВЛ самоволно се позовава на чл. 49 ЗУТ. Допълващият строеж се поставят в обекти за отчуждаване. Тези временни обекти се оценяват по правилата по ЗОС и ЗДС. По отношение на нот. акт № 51 моля да имате предвид, че там отново се изследват две сделки, но те не са между независими субекти и е уговорена е една обща цена. По отношение на изключения в първоначалната експертиза нот. акт № 183 моля да съобразите нашите възражения, както и становището на ВЛ, че не може да представлява пазарен аналог, доколкото в имота е предвидено 5 етажно застрояване. Съобразно оценителните стандарти, оценката следва да възпроизведе предназначението на имота и предвиденото застрояване такова, каквото е до момента на изготвяне на оценка и съобразно предвижданията към този момент.

Моля да уважите оспорването.

Моля за присъждане на разноски, представям списък.

Юрк. И. - Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Моля да потвърдите акта като правилен и законосъобразен и сумата определена като равностойно парично обезщетение. Считам, че приетата в днешното съдебно заседание СТЕ е правилна и законосъобразна и като изключим в приложената оценка аналог под № 15 в таблицата, а именно акт № 75, том 185 от 17.05.2024 г., поради обстоятелството, че ВЛ е отбелязало, че за имота има висяща процедура за изменение на ПУП. Правен е въпроса, но закона казва, че когато ПУП е в противоречие с ОУП, то прилагането на плана спира и същият следва да бъде изменен. С оглед забраната за влошаване на положението на жалбоподателя, считам че определеното равностойно парично обезщетение от административния орган следва да бъде потвърдено. По отношение на подобренията в имота, така наречените временни строежи считам, че същите са изградени в противоречие с това, което е разрешено да бъде изградено. Следвало е да бъдат изградени в рамките на УПИ, а не извън него. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като считам, че настоящите дела са дела без материален интерес. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ на страните 3-дневен срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13.07 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

