

# Протокол

№

гр. София, 29.04.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 29.04.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **1108** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 13.45 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – К. Б. С., редовно уведомен, не се явява и не се представлява.

ОТВЕТНИКЪТ – Столична община, район "Нови Искър", редовно уведомен, представлява се от юрк. Д., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - [фирма], редовно уведомена, представлява се от юрк. В., с пълномощно по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

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

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

СЪДЪТ, като взе предвид становището на явилите се страни и предвид липса на процесуална пречка за даване ход на делото

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

ДОКЛАДВА писмо от Агенция по вписванията от 31.03.2021 г., с приложени сделки с имоти.

ДОКЛАДВА становище на жалбоподателя от 01.04.2021 г.; писмо на заинтересованата страна от 26.04.2021 г., с приложения под опис; СТЕ от 21.04.2021 г.; писмо на ответника от 28.04.2021 г., с приложения под опис.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

А. Ж. А., 51 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

В залата се явява адв. Р., пълномощник на жалбоподателя.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам. На стр. 4 съм допуснала техническа грешка. В последния абзац, вместо сумата от 1 929.25 лв., да се чете 1 829.60 лв. Представям извадка от ОУП от 2009 г., който е действащия в момента. Съгласно него имоти 126 и 35 попадат в зона С.. Представям извадка за далекоперспективно развитие от 2009 г., съгласно която имот 126 попада в СМФ2Д, а имот 35 попада в ПМСД, но това нещо може да се процедира след 2025 г. За всички имоти давам една цена, като съм се съобразила с аналозите.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. Р. ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

За да приема, че в имоти 126 и 35 може да бъде допуснато застрояване, трябва да има ПУП, какъвто няма. В зависимост от ПУП ще се види каква част от този имот ще бъде урегулирана. Към датата на учредяване на сервитута съм дала оценката. Сервитутът е за неопределено време. За да дам различна оценка, трябва да правя предположения. Трябва да има разрешение за хранване с вода и електроенергия на тези имоти. Да има улична регулация. Не намерих аналози, които да попадат в зона за далекоперспективно развитие. Прегледала съм цялата справка от Агенция по вписванията. След анализ на всички сделки извадих тези, които са в земеделски земи и съм се съобразявала да има такива в СМФ2 и ПМС. Такива не съм установила да има. Една част от актовете се отнасят за идеални части. Използвала съм само тези за цели имоти, за да определя цена за декар.

АДВ. Р.: Представям и моля да приемете Нотариален акт № 157/26.10.2020 г. за поземлен имот с идентификатор[ЕИК].39; Нотариален акт № 57/2017 г. за имот с последни цифри 104; Нотариален акт № 115/2007 г. за имот с № 015065; Нотариален акт № 64/2007 за нива с № 015064; Нотариален акт № 27/2007 г. за нива с № 015089 и Нотариален акт № 69/2008 г. за нива с № 015124. Представям и моля да приемете СТЕ по друго дело за сведение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имот 39 попада в различна устройствена зона - Т. по ОУП, поради което не мога да го използвам за аналог. Относно нотариалните актове от 2007 г. и 2008 г., считам, че същите са много стари, за да се използва процента, тъй като към момента пазарът е различен. Представям извадка от НСИ за статистика за цени на сделки с ниви през 2019 г. в С..

АДВ. Р.: Възразявам, това не е справка от НСИ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е извадка от интернет страницата на НСИ. Имотът по нотариалния акт от 2017 г. не е в обсега на извадката, която съм приложила към заключението. Анализирала съм нотариалните актове, с които жалбоподателят е

купувал имоти в района, изчислявала съм средна пазарна цена и те са на по-ниски цени от цената, която аз съм определила по аналозите от 2020 г. Не съм правила анализ на оценката на административния орган, гледала съм цените само на процесните имоти и не знам дали се различават спрямо неговите и защо. Общата оценка на административния орган е 20 473 лв., а по моята оценка е 21 170 лв. закръглено. Съобщила съм се със състоянието на имот 126 към настоящия момент, тъй като към момента няма ПУП. Имотът може да се ползва за земеделски нужди, според трайният начин на ползване в момента и ограниченията, които се налагат от сервитута не пречат за това. Не мога да направя заключение за двата имота, тъй като за тях няма ПУП. Нямам пазарни аналози, които да попадат в зона СМФ2Д и ПМСД. АДВ. Р.: Нямам други въпроси. Да не се приема заключението, защото е непълно и неясно. Предвид различните стойности на имоти в административната преписка, няма обосновка в представената експертиза и не е ясно защо се приема нещо, различно от приетата от административния орган. Има противоречие в експертизата, като два от имотите попадат в други зони, за които не са събрани пазарните аналози и не са отчетени. Експертизата не изяснява на какво основание вещото лице твърди, че имотите могат да се ползват по предназначение, а на стр. 3 пише обратното. На основание чл. 201 от ГПК, моля да допуснете изслушване на повторно заключение, което да бъде обосновано и да не възниква съмнение за неговата правилност. Моля да бъдат приети представените в днешното съдебно заседание доказателства за сделки на сходни и почти съседни имоти. Моля да ми дадете възможност да представя и допълнителни, тъй като вещото лице се ограничава избирателно, като посочим изрично такива, въз основа на които да бъде направено съответното заключение.

ЮРК. Д.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението. По отношение на представените в днешното съдебно заседание доказателства, възразявам за приемането им. Това е материал, от който не е видно имотите в каква зона попадат. Няма да сочим други доказателства.

ЮРК. В.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението. Законът говори за пазарни оценки към днешна дата, а плановете за бъдещо перспективно развитие не са ПУП. Имотите се ползват като земеделски земи и е неуместно да се вземат като аналози с имоти в регулация. Няма да представям доказателства.

СЪДЪТ по заключението

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на СТЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 350 лв. по внесения от жалбоподателя депозит, за която сума му издава РКО.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ доказателственото искане на жалбоподателя за изслушване на повторна експертиза, тъй като представените днес от жалбоподателя писмени доказателства, с изключение на Нотариален акт № 157/2020 г., касаят период, значително отдалечен във времето от момента на издаване на процесния акт, а именно между 4 и 14 години.

Относно имотът, предмет на Нотариален акт от 2020 г., същият не може да обоснове изслушване на повторна експертиза, тъй като попада в различна устройствена зона от имотите на жалбоподателя.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ доказателственото искане на жалбоподателя за представяне на други пазарни аналози, тъй като видно от справката, представена от

Агенция по вписванията на 31.03.2021 г., същата касае всички сделки в периода 01.01.2019 г. – 29.10.2020 г. за земеделски имоти на територията на Нови Искър и район „К.“.

ПРИЕМА писмо от Агенция по вписванията от 31.03.2021 г., с приложени сделки с имоти.

ПРИЕМА приложеното към писмото на ответника от 28.04.2021 г. решение на комисията в цялост.

ПРИЕМА днес представените от жалбоподателя нотариални актове, описани подробно от него.

НЕ ПРИЕМА СТЕ по друго дело пред СРС, тъй като същото не представлява годно доказателствено средство в настоящото производство.

ПРИЕМА приложените от вещото лице извадки от ОУП, като приложение към заключението.

**СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ ВЪЗМОЖНОСТ** на жалбоподателя да се запознае с представеното от заинтересованата страна писмо от 26.04.2021 г.

АДВ. Р.: Не мога да взема становище по приложеното от заинтересованата страна становище и доказателствата към него, тъй като обемът е над 100 страници и моля да ми бъде предоставена възможност да се запозная и да дам становище по тези доказателства, тъй като същите са внесени и се докладват за първи път и няма препис за мен.

ЮРК. В.: Мога да представя препис от приложените към становището документи на 10.05.2021 г.

**СЪДЪТ ВРЪЧИ** препис от становището на заинтересованата страна.

АДВ. Р.: Моля да ми дадете възможност, след като се запозная с въпросните доказателства и становище, да ангажирам ответни доказателства и да направя съответно оспорвания. Моля да допуснете допълнително заключение, тъй като считам, че приетото днес не е достатъчно пълно и ясно, предвид обстоятелството, че вещото лице не може да твърди, че не е използвало всички пазарни аналози от Агенция по вписванията и, че не е изследвало зона СМФ2Д и зона ПМСД, в които попадат процесните два имота 126 и 35. Ние нямаме оценка с пазарни аналози за зоните, в които попадат тези два имота и заключението е непълно в тази част. Моля да допуснете допълнителна експертиза, която да направи оценка за тези две зони.

**СЪДЪТ** по доказателствените искания на жалбоподателя

#### О П Р Е Д Е Л И:

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането за изслушване на допълнително заключение, тъй като вещото лице е използвало пазарни аналози от справката, представена от Агенция по вписванията, която не съдържа само пазарни аналози, а сделки с имоти в посочения период, за посочените райони. Освен това, вещото лице посочи, че в тази справка не е открило аналози на имот 126 и 35, които да попадат в същите зони, в които попадат тези два имота.

**ЗАДЪЛЖАВА** заинтересованата страна да представи препис от доказателствата,

приложени към становище от 26.04.2021 г. на 10.05.2021 г., които да бъдат получени от жалбоподателя.

Становище по тях същият ще може да изрази в писмените бележки по делото.

ПРИЕМА приложените писмени доказателства към становището на заинтересованата страна от 26.04.2021 г.

Предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна СЪДЪТ

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

АДВ. Р.: Моля да отмените дадения ход по същество. Обстоятелството, че в момента ми се преклудира възможността да оспоря представените днес доказателства и да ангажирам доказателствени средства за оборването им е сериозно процесуално нарушение. Моля да го преразгледате това определение и да ми дадете възможност да се запозная с представени над 100 стр. Да направя евентуално оспорване, може да поискам откриване на процедура по оспорване на документ. Разпределя се доказателствената тежест, събират се доказателства. Всичко това се преклудира, ако Вие дадете ход по същество. Не мажем да изчерпаме събирането на доказателства, тъй като не е ясно в днешното съдебно заседание какви доказателства са приети изобщо. Вещото лице ясно каза, че не е търсило пазарен аналог за тези две зони и от представената справка от Агенция по вписванията не е ясно в каква зона са тези два имота. Експертизата не съдържа данни, защо подбира само няколко имота. Ограничава ми се възможността за събиране на доказателства, целяща правилната защита в настоящия процес и ще представлява закононарушение. Така че моля съда да преразгледа определението си за даване ход по същество на делото. Моля да ми се предостави възможност да представя допълнителни доказателства за пазарни аналози за два от имотите, предмет на оценка, оценени без пазарни аналози в същите зони. Моля да отмените хода по същество. Моля да отмените приетото решение на комисията по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ. Считаме, че оценката е незаконосъобразна, неправилна и не отразява правилната оценка на имотите и щетата, която им се нанася в процесния период. Моля да ми дадете възможност за писмени бележки в подobaващ срок и то след като съобразите времето, което ми е необходимо да се запозная с представените след 10.05.2021 г. доказателства от заинтересованата страна.

ЮРК. Д.: Възразявам срещу искането за отмяна на хода по същество. Оспорваме жабата по съображенията, изложени в молбата си, а именно недопустимост, поради просрочие и липса на положен подпис. Алтернативно, с оглед приетата по делото експертиза, считаме, че процесният протокол следва да бъде изменен, съобразно размера на обезщетението, което е предоставено от вещото лице. Моля за срок за писмени бележки.

ЮРК. В.: Моля за срок за писмени бел. Исканията на жалбоподателя са неоснователни. Жалбоподателят не се лишава от собственост, става дума за ограничаване на това право. Имотите ще продължат да се ползват по предназначението, каквото е било до днес. Става дума за обезщетение за учредяване на сервитут, а аналозите са за покупко-продажба. Освен това, градоустройствената зона, която представлява едно несигурно бъдещо събитие, по никакъв начин няма отношение към днешната пазарна стойност на имотите.

СЪДЪТ по искането на жалбоподателя

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за отмяна на хода по същество на делото, с оглед евентуално оспорване истинността на представените от заинтересованата страна към становище от 26.04.2021 г. писмени доказателства, тъй като съдът предостави на жалбоподателя възможност да се запознае с тях в съдебно заседание, в което е и крайният срок за заявяване на такова оспорване по смисъла на чл. 193, ал. 1 от ГПК.

ПРЕДОСТАВЯ на страните 7-дневен срок за представяне на писмени бележки, който тече от 10.05.2021 г.

Копие от протокола ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ на жалбоподателя.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.41 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: