

Протокол

№

гр. София, 07.07.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 07.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **2017** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 14:06 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - Н. М. С. - редовно уведомена, не се явява и не изпраща представител.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - Е. К. С. - редовно уведомена, не се явява и не изпраща представител.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - М. К. С. - редовно уведомена, не се явява и не изпраща представител.

ОТВЕТНИКЪТ - Кметът на Столична община - редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно по делото.

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

ЮРК. И.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба от 07.07.2026 г. на процесуалния представител на жалбоподателите, с която посочва, че експертизата не е в срока и моли вещото лице да бъде изслушано в следващото съдебно заседание.

ЮРК. И.: Считам, че експертизата е в срок.

СЪДЪТ намира, че експертизата е депозирана в срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОС, тъй като е подадена в съда на 02.07.2026 г. и към днешна дата е изминал период по-дълъг от 3 дни, поради което е неоснователно искането, направено с молбата от 07.07.2026 г. на процесуалния представител на

жалбоподателите. Следва да се посочи, че срокът по чл. 27, ла. 3 ЗОС е специален по отношение на чл. 199 ГПК, вр. чл. 144 АПК.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ молбата на жалбоподателите от 07.07.2026 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението на вещото лице.

ДОКЛАДВА постъпило на 02.07.2026 г. заключение на съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОС.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 56 г., българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

На въпроси на съда, вещото лице отговори:

По отношение на тази оценка, която е на стр. 11 в размер на 74 410, тя е направена съгласно изискванията на приложенията на ЗМДТ, тъй като не съм открила пазарни аналози за сгради, които да са аналогични на оценяваните. Затова по методиката за данъчните оценки съм изчислила сградите

Втората оценка, която е в долната част на стр. 11 и приключва на стр. 12 е по задача 2, където жалбоподателите искат да се изготви оценка към онзи период, но да не е съобразена със ЗОС и в тази връзка давам оценка по приходен метод на сградите каква им е стойността и след това съм дала оценка на земята, като не съм се съобразявала с това дали една от страните е юридическо лице, търговец и не съм се съобразявала с предходно отреждане. Тоест тази оценка, която е на земята на стр. 12 тя е към онзи период, обаче е съобразена с действащия си ПУП.

Приходният метод отчита възможността даден имот да генерира приходи, като методиката изисква да се съобрази възрастта на обекта, годините в експлоатация на обекта и каква му е остатъчната стойност, приспаднала съм разходи за данъци и такси и други такива за стопанисване на имота, които са си присъщи разходи и на база наемните цени към периода, който в случая тогава е бил 5,5 лв. на имота, се определя пазарната стойност на имота по приходния метод, тоест ако той носи приходи.

В случая приходният метод не е допустим по ЗОС. Допустим е или сравнителен, ако има пазарни аналози, или по данъчна оценка. За сгради не съм открила аналози.

На въпроси на юрк. И., вещото лице отговори:

Към момента имотът е застроен. Изрично съм правила справка. Към датата на сделката на учредяване на ипотеката не е бил застроен, тъй като в Нотариалния акт се пише, както винаги всички настоящи и бъдещи приращения и подобрения. Изрично съм погледнала и такива не съм установила. Гледала съм и по план, и по сателитни снимки и не съм установила да има никакви подобрения в него.

Периодът, който съм обследвала е 28.02.2018 г.- 28.02.2019 г.

ЮРК. И.: Оспорвам експертизата по отношение на т. 2, съгласно въпросите, формулирани в молба

17.03.2026 г., тъй като считам, че не е относима към предмета на делото. В другата част да се приеме експертизата.

СЪДЪТ намира, че следва да се приеме съдебно-оценителната експертиза, тъй като вещото лице е отговорило подробно на поставените задачи.

С оглед обема и сложността на задачата и тъй като се касае за изследване на въпроси отпреди няколко години, което допълнително усложнява задачата, следва да бъде увеличено възнаграждението на вещото лице така, както е посочено в представената справка-декларация, а именно да бъде увеличено на 738,00 евро, като разликата от 438,00 следва да бъде внесена от жалбоподателите.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-оценителна експертиза.

УВЕЛИЧАВА депозита на вещото лице от 300,00 евро на 738,00 евро, като разликата от 438,00 евро следва да се внесе в 3-дневен срок от жалбоподателите, за което да се изпрати незабавно съобщение, както и да се уведомят по телефона.

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесения депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 300,00 (триста) евро.

ЮРК. И.: Във връзка с представените доказателства, представям справка от Агенция по вписванията.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: обръщам само внимание, че стойностите където са изчислени в таблицата на лист 13 са в лева.

ЮРК. И.: Представям също копие от писмо на Столична община от 04.07.2020 г., с което е удостоверено заплащането на имота на 02.07.2020 г.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените днес справка от Агенция по вписванията и писмо от 04.07.2020 г. на Столична община.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

ЮРК. И.: Моля да съобразите изцяло със събраните доказателства по адм. дело № 12502/2019 г., по описа на АССГ. В случая, моля да имате предвид, че става въпрос за прилагането на извънреден способ на прилагане на правосъдие, в който съда е отменил решението по делото и го е върнал за ново разглеждане, съобразно указанията на ВАС, а именно при новото разглеждане е необходимо съдът да съобрази мотивите, изложени в решението на ЕСПЧ. В мотивите си ЕСПЧ е приел, че съдът трябва да присъди обезщетение, което е доколкото възможно разумно свързано с пазарната стойност на отчуждавания имот към момента, в който жалбоподателите са загубили собствеността си върху него. Съгласно българското законодателство това се е случило на 02.07.2020 г., съгласно представеното писмо на СО, удостоверяващо плащането на имота.

Доколкото мотивите не ЕСПЧ противоречат с българското законодателство считам, че не следва да бъдат прилагани. И приетата и изслушана в днешното съдебно заседание съдебно-техническа и оценителна експертиза не следва да бъде докладвана и изслушвана, тъй като действително съдът е върнал делото за ново разглеждане, без изрично да е указал какви доказателства следва да бъдат приемани и приетите и изслушани и неоспорени по първото дело доказателства не е ясно каква е тяхната процесуална съдба. В случай, че съдът прецени, че е процесуално допустимо да измени обжалвания административен акт съобразно приетата и изслушана, частично оспорена съдебно-техническа и оценителна експертиза по делото, то моля да се съобрази със становището на вещото лице, че стойността на сградите в имота следва да бъдат определени съгласно чл. 4, приложение 2 от ЗМДТ, а именно на стойност 74 410, 07 лева. Същото заключение потвърждава заключение потвърждава заключението на вещото лице, потвърдено с решението на АССГ по адм. дело № 12502/2019 г. По отношение на стойността на имота считам, че съдът следва да съобрази и потвърди изцяло обжалвания административен акт, съобразно мотивите по отмененото решение, тъй като по експертизата по адм. дело № 12502/2019 г. използваният аналог касае Нотариален акт за прехвърляне на право на строеж и същият не представлява годен аналог, съобразно което съдът е потвърдил изцяло обжалвания административен акт по отношение на стойността на имота. В случай, че съдът прецени, че следва да се измени обезщетението за имота, съобразно приетата и изслушана в днешното съдебно заседание съдебно-техническа и оценителна експертиза, моля да имате предвид следното, че става въпрос за Нотариален акт за договор на ипотека, в който е определена цена на имота, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения на имота. Както вещото лице каза в днешното съдебно заседание, имотът към настоящия момент е застроен без да са оценени в него подобренията и приращенията. Съгласно изискванията на ЗОС при определяне на цената на имота, същата следва да бъде без подобрения и приращения, следователно в представения аналог не е дадена самостоятелна цена на имота, а е дадена обща, заедно с подобренията и приращенията. Правя възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, в случай, че е претендирано такова от процесуалния представител на жалбоподателите. Не са представили списък за разноски.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от правна страна и **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:31 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: