

# Протокол

№

гр. София, 10.10.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 10.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5485** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11,16 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ К. С. Б. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. К. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Б. Л. Б. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. К. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М. Л. Б.– редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. К. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. В. М. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т. И. С. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. С. Д. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. С. М. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. Я. Д. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ К. Д. А. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Л. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Ц. В. С. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. Д. с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. И. и юрк. Л. с пълномощно от

днес.

СГП – редовно уведомена, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – се явява в залата.

Страните (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че страните са редовно уведомени, и не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА жалбата.

ДОКЛАДВА постъпила молба на 27.09.2022 г. от адв. Д.

ДОКЛАДВА постъпила молба на 26.09.2022 г. от адв. Л. и адв. Л..

ДОКЛАДВА, че делото е отложено за разглеждане в днешното съдебно заседание с оглед назначена съдебно-техническа експертиза постъпила в срок по чл. 199 от ГПК и изготвена от вещото лице С. Б. К..

СЪДЪТ намира, че жалбоподателят Т. С. Д. в изписването на името му е допусната техническа грешка и следва да се чете Т. И. С..

АДВ. К.: Поддържам жалбата. Няма да соча нови доказателства.

АДВ. Л.: Поддържам жалбата. Да се приеме административната преписка.

АДВ. Д.: Поддържам жалбата. Да се приеме административната преписка. В жалбата съм направил доказателствено искане по чл. 192, което поддържам. Представям молба по чл.144 от АПК и чл. 192 от ГПК за трето неучастващо лице по делото, което да представи документи.

ЮРК. Л.: Искането е неотносимо, тъй като касае различен период. „А.“ не изготвят оценки за отчуждаване и не сме работили с тях до този момент. Самите оценки, които са извършени не са годин аналог, поради което моля молбата да оставите без разглеждане. Поддържам изразеното от нас становище за неоснователността на жалбата. Да се приеме административната преписка.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице:

С. Б. К. 66 г., неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЛ: Поддържам експертното заключение, което съм представила в срок.

АДВ. Л.: В заключението сте ползвали аналог от продажна цена чрез извършена публична продажба, чрез търг с явно наддаване организирано от НАП. Дали сте два варианта на заключение, ако в първия вариант се изключи тази продажна цена, можете ли да отговори, с колко ще бъде пазарната цена на имотите, ако се изключи тази продажна цена. От постановлението не става ясно от кой кръг е извършена

продажбата. По ДОПК е възможно публичната продава на началната цена да бъде на стойност под пазарната. В представения от вещото лице аналог, няма данни дали това е така или не е. Поради тази причина считам, че тази продажба не трябва да се ползва в експертизата и вещото лице да даде допълнително заключение за стойността на имотите.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Ако е възможно да ми дадете няколко минути и ще го пресметна.

**ЮРК. Л.:** Това е неотнормимо към отчуждаването, защото по закон се изследва само писани сделки, независимо в кой кръг. Представям и моля да приемете извадка на двете фирми. Установява се от представените доказателства, че двете юридически лица, няма свързаност от 2011 г. Най вероятно вещото лице се е подвело от това, че в Търговския регистър се дава „фирмения живот“ на лицето което търсиш.

**АДВ. К.:** Да се приемат представените извадки.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Първият вариант, в случай, че се изключи като аналог постановлението за възлагане, цената за кв.м. е 153,58 лв., а стойността на недвижимия имот предмет на оценката е 471 183,44 лв. , във втория вариант в случай, че се изключи като аналог постановлението за възлагане, цената за кв.м. е 135 51 лв. а стойността на недвижимия имот е 415 734,45 лв.

**АДВ. Л.:** Дали вещото лице е правило самостоятелна справка, на всички вписани сделки в Агенцията по вписванията, за правилно отразения в експертизата период?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Правила съм справки в Агенцията по вписванията, но по никакъв начин не мога да твърдя, че това са всички вписани сделки. Правила съм справка на това, което ми е предоставено от агенцията.

**АДВ. К.:** При справката, която извършихте взехте предвид представените нотариални актове за реално извършените сделки в процесния период? не са отразени в експертизата, което означава, че не е направена справка на всички актове.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** В таблицата която съм представила, са само тези сделки, които съм приела, че са годни да бъдат пазарни аналози. Всички актове не съм ги описвала.

**АДВ. К.:** Ползвахте ли тези, които са представени по делото към жалбата за аналози или не?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** мисля, че ги ползвах.

**АДВ. К.:** В тази връзка считам, че не е работено по целия доказателствен материал. Не следва да се приема експертизата и дадената оценка от вещото лице не формира правилен извод относно пазарната стойност на имота.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Двете сделки не са за имоти, които попадат в зона без застрояване. Гледала съм всички актове, но има вариант да не съм ги описала. Тези имоти не попадат в зона без застрояване. Съобразила съм доказателствения материал, като съм извършила преценка на представените актове към жалбата.

**АДВ. Д.:** На стр. 3, констатираме, че част от имота попада в зона СМФ, а останалите са в зона Тти без предвидено застрояване. Взели ли сте предвид оценката за налози 596 кв. м., които са в различна зона?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Това, че са в различна зона, не означава, че по рег. планове действащи и предходни, те са били отредени за УПИ или са имали предназначение за застрояване, поради което не съм го взела предвид. Зона СМФ така както допускат застрояване 60%, при положение, че рег. план го предвижда. В случая рег. план не предвижда застрояване за имота.

**АДВ. Д.:** Установили ли сте какъв е трайния начин на ползване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имота е неизползваем, била е земеделска земя, която е обрасла с тръни и треви.

АДВ. Д.: Съседните имоти, които са част от имота на жалбоподателите, тяхното трайно фактическо ползване, какво е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На север има имот, който е заграден, има друг имот в който е построено застрояване, но те нямат отношение към процесния имот. Тъй като може да са били част от един голям имот, но съгласно рег. планове са попадали в различно отреждане, което е реализирано. Частите които попадат в УПИ са реализирани, има реализирано строителство и те не касаят процесния имот.

Страните (поотделно): Нямаме повече въпроси към вещото лице.

По доказателствата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА към делото административната преписка, ведно с приложените доказателства.

ПРИЕМА експертното заключение на вещото лице. Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 400 лв. по внесения депозит, за която сума се издаде РКО.

ПРИЕМА към делото днес представените писмени доказателства.

АДВ. К.: Оспорвам експертизата, считам, че същата не отразява реалната пазарна оценка на процесния имот. В днешното съдебно заседание вещото лице не даде категоричен отговор дали е изследвало всички извършени сделки в изследвания период. Моля да бъде допусната повторна експертиза със задачи посочени в депозираните жалби. Моля на вещото лице да бъде поставена допълнителна задача: Да извърши справка в Агенцията по вписванията, подробна справка, като използва всички сделки с недвижими имоти притежаващи характеристики сходни на процесния. Както и да съобрази всички представени към жалбите писмени доказателства за реално извършени такива сделки? Считам, че вещото лице не е работила по представените към жалбата материални актове, а дадения отговор не е подкрепен с доказателства, че имотите описани в тези актове попадат в зона различна от тази в която е процесния имот.

АДВ. Л.: Оспорвам заключението. Моля да ми бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което лично да се снабдя с екселски таблици от Агенция по вписвания за периода 16.12.2020 г. до 16.12.2021 г. ще представя допълнително проект за изготвянето на СУ.

АДВ. Д.: Оспорвам заключението по представената експертиза, като същото не е достатъчно пълно. Вещото лице е работило основно по пазарните аналози, които са в административната преписка и не е набавило други, за постигане на по обективна оценка. Смятам, че по делото следва да бъде допусната допълнителна задача към вещото лице. Да се даде отговор относно кв.м. които попадат в зона СМФ. Представям молба с това доказателствено искане.

ЮРК. Л.: Моля да не допускате допълнителни задачи към експертизата. Вещото лице не е страна в производството за да събира доказателства. Жалбоподателите следва да докажат обстоятелствата от които да имат многократни последици. Считам, че същите ако твърдят, че има допълнителни аналози, следва да ги представят и вещото лице да работи по тях. Административния орган е изследвал цялата 4-ценова зона.

АДВ. Д.: Имота на жалбоподателите по всички регулационни планове е бил за транспортна инфраструктура, но реално никога не е ползван за подобно нещо. Няма как жалбоподателите да го използват за друго нещо, имайки предвид за какво го отрежда плана. поради което считам, че вещото лице работейки по експертизата, трябва да вземе предвид фактическото ползване на имота, както и на околните имоти. Имота на жалбоподателите е 4 дка., разпределен на 3 и 4 имота, като 2 от тях са предмет на отчуждаване, 2 – не са. Да се вземе предвид и трайното фактическо ползване и на тези имоти, защото те са част от процесния имот.

АДВ. Л.: В тази връзка е моето искане за издаване на СУ за да представя доказателства. На следващо място, аз изразявам съмнение, че в административното производство е извършена цялостна оценка на 4 - зона, тъй като в съдебното производство се представят допълнителни аналози, които не ползвани в оценката.

ЮРК. Л.: Това, че един имот е отреден за Тти, това не значи, че в него не може да се изгражда временно строителство.

СЪДЪТ намира, че следва да се издаде съдебно удостоверение на адв. Л. след представянето му на проект в 3-дневен срок. След предоставянето му на исканите доказателства същият да формулира писмено задачи към повторна експертиза, като посочи конкретните сделки, които намира че са аналози. Съдът ще прецени дали посочените сделки от адв. Л. представляват годни аналози и ще назначи повторна експертиза в з.з. Към същата експертиза ще бъде добавена задачата на адв. К. и адв. Д.. Съдът намира направеното искане за неотнормено за представяне на пазарни стойности от „Аванс Експертни Оценки“ ООД, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение на адв. Л. след представянето му на проект в 3-дневен срок от днес.

УКАЗВА на адв. Л., след предоставянето му на исканите доказателства същият да формулира писмено задачи към повторна експертиза, като посочи конкретните сделки, които намира че са аналози.

СЪДЪТ ще прецени дали посочените сделки от адв. Л. представляват годни аналози и ще назначи повторна експертиза в з.з.

ДОПУСКА допълнителни въпроси към повторната съдебно-техническа и оценителна експертиза, а именно:

- Да извърши справка в Агенцията по вписванията, подробна справка, като използва всички сделки с недвижими имоти притежаващи характеристики сходни на процесния. Както и да съобрази всички представени към жалбите писмени доказателства за реално извършени такива сделки?

- Каква е действителната пазарна цена на процесния имот и да се определи размера на обезщетението, което следва да бъде изплатено за идеалните части предмет на отчуждаването, като се използват само пазарни аналози на имоти, в зона СМФ – и с начина на трайно ползване на имота „за друг вид застрояване“, отговарящ на изискванията на ЗОС?

НЕ ДОПУСКА направеното искане за представяне на пазарни стойности от „Аванс  
Експертни Оценки“ ООД.

За събиране на доказателства СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 05.12.2022 г. от 09,30 ч., за която дата страните  
редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,50 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: