

# Протокол

№

гр. София, 12.05.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 12.05.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2315** 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. с чл.144 АПК, на именно повикване в 13.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Д. А. – редовно уведомен, явява се лично и се представлява от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. М. П. – редовно уведомен, явява се лично и се представлява от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Ц. Е. П. – редовно уведомен, явява се лично, представлява се от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Е. П. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, не се явява, представлява се ЮРК. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – редовно уведомена, явява се лично.

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

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки

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

ДОКЛАДВА постъпило на 13.04.2021 г. заключение по допуснатата съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице инж. С. К..

ДОКЛАДВА постъпило на 29.04.2021 г. допълнение към съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. К..

АДВ. Г.: Вчера получих заключението на вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушаме експертизата.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 64 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. Г.: Искам да допълня към настоящата процедура и две други дела. По други две са направени две експертизи от други вещи лица. Моля да се вземат предвид и да ги приложи по делото, защото в тях са използвани други аналози. Други експерти дават различни заключения и други оценки за едни и същи имоти. Моля вещото лице да коментира тези аналози, защо не са приложени и защо се получава това разминаване, разликата е около 250 лв./кв.м. Считам, че не е логично и не е нормално при еднакви имоти, с еднакви параметри три различни вещи лица да дават три различни експертизи и различни аналози, която разлика е от 361 лв. до 613 лв. Става дума за една процедура, за една оценка, но за съседни имоти, през една къща са. За едната къща са 361 лв., за другата са 513 лв., а третата са 613 лв. Представям тези аналози, по които са работили вещите лица. По това дело са представени и по други дела, също са представени тези аналози.

СЪДЪТ: По тези документи, които сега представяте, вещото лице С. К. работила ли е?

АДВ. Г.: Искам да попитам вещото лице дали е работило по тези документи?

ЮРК. Л.: Считам, че адвокатът следваше предварително да се запознае с таблицата и съответните аналози.

АДВ. Г.: Вчера взех експертизата. Има два аналога, които считам, че трябва да бъдат взети в предвид, които вещото лице не е взело предвид. Единият касае нотариален акт на [фирма] от 26.03.2020 г., вх. № 239, имот 68134.227, акт 308/16685...

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, което цитирате, има ли го по делото?

АДВ. Г.: Това е, което представям в момента. Към експертизата на вещото лице Ч. е приложен по другото дело, представям нотариален акт...

СЪДЪТ: Този акт е в нечетливо копие. По този акт работило ли е вещото лице С. К.?

АДВ. Г.: Не знам дали е работило. Бил е вписан в списъка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ако е бил вписан в списъка, значи съм работила.

СЪДЪТ към ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вие работили ли сте с тях?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да разбера за кой акт става въпрос.

СЪДЪТ обявява 10 минутна почивка, за да се запознаят адв. Г. и вещото лице с документите.

СЪДЪТ възобнови съдебното заседание в 13,49 ч.

АДВ. Г.: Обсъдени са в допълнението на експертизата. Самите нотариални актове ги няма, но сега ги представям под № 3 и № 4. В Таблица № 1, допълнение към съдебно-техническа и оценителна експертиза, са посочени два акта под № 3 и № 4 за учредяване на договорна ипотека, съответно от 24.06.2020 г. и 20.08.2020 г. Тези нотариални актове са били обсъдени от вещото лице, но не са били представени като документи по делото, поради което сега ги представям в съдебно заседание на вниманието на съда. Представям приложение към съдебно-техническа оценителна експертиза от инж. А. А. по адм. д. № 2684/2021 г.

СЪДЪТ: Те не са взети предвид, защото вещото лице е установила, че подадат в друга устройствена зона, която не е относима за процесния имот.

АДВ. Г.: Тъй като за същите два парцела има независимо мнение на друго вещо лице, което е вписано в регистъра на вещите лица. Въпросът ми към вещото лице е: На какво се дължи това заключение на вещото лице, че е в друга зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм взела предвид двата акта, които са в таблицата към допълнителното заключение под № 1 и № 2 на допълнително изпратените и сканирани нотариални 4 бр. акта, тъй като същите попадат в зоната Жм, която зона е с 40% плътност, толкова колкото е и зона Жк.

АДВ. Г.: Поправям се – номерата са 1 и 2, грешката е моя и е техническа.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези имоти, които са предмет на ипотеките: първо в ипотеките е вписано, че ипотека се отнася за имота, заедно с всички бъдещи и настоящи строителства, подобрения, което означава, че дори върху имота да има застроена сграда или в момента да се строи, то тя е включена в цената. Второто е, че двете ипотеките са за един и същи имот, направени са на една и съща дата и според мен не е редно да бъдат взимани в предвид, защото те са с различни стойности. Основното, което съм имала предвид, във връзка със ЗОБС е фактът, че имотът попада в зона Жм, която е с 40% плътност, същата плътност на застрояване, каквото има зона Жк за комплексно застрояване. Имотът, който е предмет на отчуждаването, е застроен с нискоетажна еднофамилна сграда, която не би следвало на бъде в зона с 40% плътност на застрояване. За целите на експертизата аз съм ползвала Жм-2, а не Жм-1.

СЪДЪТ: В коя зона попада имотът, който се отчуждава?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът, който се отчуждава попада, в зона за транспортна инфраструктура Ти – т.е. без застрояване. Приела съм и за това съм дала в два варианта, че независимо от това, че имотът попада в зона за транспортна инфраструктура, по предназначение се използва за жилищно застрояване. Той е застроен, но е застроен с параметрите на зона Жм-2, което е 30% застрояване, а не 40% – това съм имала предвид. За третия акт, който адв. Г. посочи, то той касае изобщо самостоятелен обект в сграда и не считам, че би следвало да се сочи.

АДВ. Г.: Въпросните актове ми ги дадоха от Агенция по вписване на електронната ми поща и за това не е четлив. Мога да го изпратя след заседанието за информация в четлив вид.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм го гледала този акт, анализирах съм го.

АДВ. Г.: Актът е № 16685, том III, дело № 12157 за партида № 323656 – това не е самият акт, а това е молба и под този номер е вписана молбата за вписване на ипотека.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Анализирах съм го.

АДВ. Г.: Когато сте вземали предвид зоната, в която се намират имотите, от кой РП и

към кой момент сте се водили, за да определите тази зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това съм го описала подробно в основната експертиза.

АДВ. Г.: Вие считате, че имотът трябва да се счита за такъв, без застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът попада в обхвата на РП в зона, без застрояване и въпреки това считам, че трябва да се вземе минималното застрояване, което съм приела като зона Жм-2, тъй като имотът е бил жилищен и независимо от това, че е бил първоначално извън регулация – той е бил застроен с жилищна сграда, която се ползва и към момента.

АДВ. Г.: Тази жилищна сграда и ползването на имота към момента на каква зона отговаря?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ползването отговаря на Жм-2, но по план попада в зона транспортна.

АДВ. Г.: Нямам повече въпроси.

ЮРК. Л.: Към Таблица № 3, към основното заключение с подобренията. На стр. 11, последен абзац посочвате, че е установена едноетажна жилищна сграда с пристройка, която е строена с редовни строителни книжа и разрешение за строеж към сградата, но в същото време в Таблица № 3, оценявате три отделни сгради. Моля обяснете.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В Таблица № 3 съм оценила жилищната сграда, едната която се води пристройка и другата, която всъщност съществува там като стопанска складова постройка.

ЮРК. Л.: По делото има разрешителен билет за пристройка от 11 кв. м, а тук допълнителните сгради ги посочвате като 2,25 кв.м. и 4 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Разрешение за пристройка не може да се издаде към незаконна сграда, значи за да се издаде разрешение за пристрояване това е начина. Тази пристройка е към сградата, а отделно има стопанска складова постройка северозападно. Едноетажната тухлена пристройка от 2,25 кв.м, е към сградата и служи като антре. При всички случаи, не мога да кажа защо в кадастралната карта така са посочени сградите стопанската складова сграда е отделно. Приела съм, че тя е стара постройка, която е VI категория строеж и не би следвало да са искани строителни книжа за нея.

ЮРК. Л.: За оградата документи има ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За оградата документи няма – това е прозрачна стара ограда.

ЮРК. Л.: Кога е поставена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да отговоря, не знам.

ЮРК. Л.: Нямам повече въпроси.

## СЪДЪТ

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение на вещото лице. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издава РКО за сумата от 400 лв.

СЪДЪТ ПРИЛАГА за сведение оценителна съдебно техническа експертиза на вещото лице инж. Добриня Ч. по адм. д. № 2195/2021 г. и съдебно техническа оценителна експертиза от вещото лице инж. А. А. по адм. д. № 2684/2021 г.

ПРИЕМА представените писмени доказателства в днешното съдебно заседание, които са приложени към експертизата на вещото лице инж. А. А..

АДВ. Г.: Моля да допуснете събиране на гласни доказателства за установяване на

обстоятелството, че имотът, който се отчуждава се използва за жилищни нужди към настоящия момент.

ЮРК. Л.: Ние не оспорваме това обстоятелство.

СЪДЪТ предвид изявленията на ответника счита, че събирането на гласни доказателства не е необходимо, тъй като това обстоятелство не е спорно.

АДВ. Г.: По настоящото дело е постъпила експертиза, която значително се различава от предходната оценка, а и от други, които за сведение съм представил на съда. Моля да бъде назначена повторна експертиза със същите въпроси, за да се установи безспорно каква е стойността на имотите.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите това искане. В приетата в днешното съдебно заседание основна и допълнителна експертиза са напълно ясни, точни и конкретни и няма нужда от допълнения. Цитираните от адв. Г. заключения, които е представил за сведение в настоящото производство не са приети по делата, за които са изготвени.

АДВ. Г.: На вещото лице инж. А. е приета.

ЮРК. Л.: На вещото лице инж. Ч. не е приета и не можем да се основаваме на бъдещо несигурно събитие.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА повторна съдебно-техническа експертиза със същата задача.

СЪДЪТ ще определи вещото лице в закрито заседание.

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение за вещо лице в размер на 250 лв., в предвид на това, че всички доказателства са събрани, вносим по сметка на съда от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес, в който да представи и документ за извършеното плащане.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 09.06.2021 г. от 15,10 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,22 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: