

Протокол

№

гр. София, 20.11.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в публично заседание на 20.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **10372** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,36 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. З. Н. – редовно призован, не се явява. Представява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Т. К. Н. – редовно призован, не се явява. Представява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. К. К. – редовно призован, не се явява. Представява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. Ц. К. – редовно призован, не се явява. Представява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, се представява от юрк. З., с представено по делото пълномощно.

СПИ редовно призован, не се представява.

ЯВЯВА се ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ю. Я. П.

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

СЪДЪТ намира, че липсва процесуална пречка за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице.

Ю. Я. П. – неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представил съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. М.: На стр. 3 вещото лице е посочило, че процесният имот попада в обхвата на ОУП на С.. Това означава ли, че този имот е включен в строителните граници на Столицата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът попада в ОУП. Попада в разработката на развитието на [населено място]. Самият имот е земеделска земя и не е урбанизирана територия. Строителните граници се определят с ПУП, а ОУП прави предвижданията за разработката на ПУП. Строителните граници се определят с ПУП, със строителен полигон и според мен не попада.

АДВ. М.: Твърдите, че сте извършили справки и сте анализирали приложени данни от Агенцията по вписванията. Кой са тези справки и приложени данни?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има приложен диск, който е към преписката към административната оценка. Вътре са приложени всички данните, които са послужили в административната оценка. Данните за сделките, които са от Агенцията по вписванията, отделно се извършват паралелно, мисля че са 10-12 дела. Говорил съм с колегите и съм потърсил дали при някои от тях има попаднал какъвто и да е акт за земеделска земя. Такъв няма никъде.

АДВ. М.: Какъв беше териториалният обхват на извършеното от вас изследване, относно имотите, намиращи се в близост до отчуждавания, какви зони и територии попаднаха в обхвата на това изследване, какви критерии приложихте при търсенето на имоти в близост?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Работя с документите по делото, както и съм се опитал на база на възможни резултати от подобни дела и съпоставими данни. Териториалният обхват е заложен в ЗОС и там е записано землището на населеното място, земеделските земи са по този ред и начин. При градовете е с районно деление. Гр. С. няма землище. Гр. С. е съставена от над 30 землища. Землища има бившето [населено място], В.. В случая или е С. и ли е Д., но не намерих такова нещо.

АДВ. М.: Не смятате ли, че изследването би следвало да обхване землището на всички квартали, които се намират около градската територия, имам предвид кв. К., Б., С., Б.. Там правили ли сте изследване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В тези квартали смятам, че са извън обхвата. Не са приложени по делото документи, които да взема предвид и не смятам, че трябва да правя. Ако разполагате с данни ще ги анализирам. Моето изследване е в рамките на територията, която е в близост до процесния имот. Стъпил съм на всички документи по делото и всички отчуждителни преписки, в същия район.

АДВ. М.: Вашата колежка, изготвила оспореното заключение е констатирала наличието на не по-малко от 4000 аналогични сделки.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не коментирам чужди оценки, но оценката в адм. орган е сметната като урбанизирана територия, което според мен не е вярно. Съгласно КК и влезлия в сила ПУП на съседния имот, тази територия е земеделска, не е урбанизирана и всеки носи отговорност за оценките си.

АДВ. М.: Задачата искаше да се съобразите с изискванията на чл. 22 ЗОС, чиято ал. 8 изисква размерът на паричното обезщетение на имоти, включени в обхвата на ОУП, които не са урегулирано застрояване, какъвто е и процесния имот, да се определя като за имоти без предвидено застрояване и съобразно установения начин за фактическото им ползване. Изследвахте ли какъв е начинът на фактическо ползване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има снимка, от която се вижда, че това е неизползваема територия към настоящия момент. Нито се ползва за обработваема площ, нито за паркинг, нито се ползва по другите общоприети площи, които са при отчуждаванията. По отношение на територията, това е земеделска земя.

АДВ. М.: Съобразихте ли, че за процесния имот са извършени най-малко две продажбени

сделки, това са сделките, при които самите жалбоподатели са придобили имота, което само по себе си изключва приложението ал. 12. на чл. 22, на която сте се позовал изготвяйки данъчна оценка за имота.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Срокът за ползването на оценките е малко по-различен от срокът, в който са се разпоредили вашите доверители. Второто което е, това е извън обследването на територията. Участват в тези сделки същите лица, така че няма как да я ползвам като сделка. Това е друго ограничение.

АДВ. М.: В предходното съдебно заседание ние представихме един НА.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Той е също за урбанизирана територия. Закачен е в кориците на делото.

АДВ. М.: Твърдите, че няма сделки със земеделска земя, сключени на територията на [населено място]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не твърдя такова нещо. Към настоящия момент няма сделка, която да ми е известна, която да съм открил и видял със за земеделска земя в този район Л., който е горната част и респективно землището на [населено място]. Освен че не трябва да има сделки със земеделска земя, другото което е, ако третираме строго критериите, тази земеделска земя не трябва да предвижда отреждане по ОУП. Трябва да бъде и без права за застрояване. Параметрите на застрояване не трябва да надвишават 5, така че няма как да намеря.

АДВ. М. – Оспорвам заключението.

ЮРК. З.: По отношение на категорията на земята?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма категоризация на земята в КК, която да е отразена. Беше записано 0, което не е действителната категория. Категориите 1 и 2 са Д. равнина. В КК е записано 1 категория на земята. В оценката е записано, това е максималната стойност, която може да бъде. Обезщетението е 296 лв. за целия имот. Категорията съм я взел максимално допустимата, която може да бъде, защото е записано 0. Условна е към момента.

АДВ. М.: Оспорвам заключението. Считам, че вещото лице не е дало достатъчно обективен отговор. Ограничил се е в един определен район и местност, представляващо само една малка част от землището на С.. Не е извършил изследвания в големи квартали, относими към процесната сделка като К., Б., С.. Поради това моля да се изготви повторна експертиза или да се назначи тройна, със същите задачи и да ми дадете възможност да конкретизирам, с оглед разширяване обхвата на изследването.

СЪДЪТ намира така представеното заключение за обективно и обосновано, извършено в съответствие със ЗОС. Така поставен въпроса за разширяване на обхвата на експертизата, намира за неоснователно искането. Вещото лице абсолютно точно и правилно е изготвило експертизата по отношение на аналогични сделки в същия район и същото землище, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати на същото възнаграждение, съгласно внесения депозит. Издаде се РКО.

НАЗНАЧАВА повторна експертиза, със същата задачи.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 800,00 лв., вносим в 10-дневен срок от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ще бъде определено след внасяне на депозита.

СЪДЪТ, за събиране на доказателства,

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО ЗА 26.02.2026 г. от 14,30 часа, за която дата и час страните –

редовно призовани от днешното съдебно заседание.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,50 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: