

# Протокол

№

гр. София, 05.07.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,**  
в публично заседание на 05.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **3457** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 15,30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ СД „Трансграфика – Димитрови и с-ие“, представлявано от К. М. Д. – редовно уведомен, явява се АДВ. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община /СО/ – редовно уведомен, явява се ЮРК. И., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице А. Ж. А..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА представено в предходно съдебно заседание на 21.06.2023 г. в срока по ГПК заключение по допуснатата СОЕ от вещото лице А. Ж. А..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушахме експертизата.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 53 г., българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. А.: На първо място, при изготвяне на заключението сте дали приложение, в което сте отразили съответните пазарни аналози. Нали така!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

АДВ. А.: Може ли да ми кажете на база на какви характеристики оценяте тези имоти като пазарни аналози – законът говори за сходни имоти, Вие като вещо лице-специалист на база на какво определяте, дали един имот е сходен спрямо обследвания обект, или не?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразила съм се с отреждането на база предходен ПУП, преди отреждането на имота за обществено мероприятие, който всъщност се явява ПУП от 1953 г. – той е всъщност план за регулация на местност „Б. – Гаровия възел – С.“. Съгласно този ПУП процесният имот е съставлявал УПИ, без застроителен план и като такъв в него е допустимо ниско етажно застрояване. В експертизата си аз съм използвала пазарни аналози, които са за УПИ, за ниско етажно застрояване, Устройствена зона Жм, попадащи в трета ценова зона, които са с плътност на застрояване 40 %.

АДВ. А.: Следващият ми въпрос е при определяне на пазарните аналози вземате ли предвид все пак сходност във връзка с квадратурата, тъй като се касае някои от тях са доста маломерни имоти, например в пункт втори се касае за имот 92 и 2, в пункт шести говорим за един имот, който е 10 кв.м?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Не се съобразявам с площта на имота, съобразявам се дали аналогът отговаря на изискванията на ЗОС. Няма изискване по ЗОС за площта. Съобразявам се една от страните да е търговец, сделката да е сключена в релевантния период и имотът, предмет на сделката да е аналогично като предназначение с това, което съм определила като предходно за процесния имот.

АДВ. А.: И последният ми въпрос е пак в табличката, която сте и може ли да погледнем. Значи имотите, които са последните три, а те са в 6 и 7 към момента представляват един имот. Аз проверих, че те са обединени всъщност имоти. Следва ли да бъдат обследвани като различни видове, сага всичките Вие сте написали даже с идентификатор и накрая завършват с 350?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Изследваме ги така, както са актовете по сделката – тогава са били имот 209, 211 и респективно имот с последни цифри 1858. Сега са 350, да защото след сделката е направено някакво изменение – не някакво, ами е направено изменение на кадастралната карта.

АДВ. А.: Другият ми въпрос е значи на стр. 9 от експертизата сте описали, че сте използвали сделки на определени райони – те са подробно описани от Вас!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предполагам съм изследвала и други райони, които не съм описала, но сега ще погледна. Да.

АДВ. А.: Защо не сте обследвали други райони – това ми беше въпросът, ами сте обследвали точно конкретно тези райони, тъй като се касае за сделки, извършени в района на цялата СО?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Така, тук съм написала кои са електронните справки, за кои имоти има налични по делото, така че аз съм изследвала тях, изследвала съм справка, която ми е представена от адв. А. по имейл и в интерес на истината и други райони съм изследвала по други справки, във връзка с други отчуждителни производства, но няма такъв аналог, който да мога да го използвам, освен използваните.

АДВ. А.: Тоест Вие, просто така ли да разбирам, само да уточним изследвали сте всички, но не сте го отразили в експертизата!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Всички, сега казвам – работила съм по още много други справки, представени от Службата по вписвания.

АДВ. А.: А на място на имота ходили ли сте?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ЮРК. И.: Нямам въпроси. Да се приеме експертизата.

АДВ. А.: Аз оспорвам така депозираната експертиза. На първо място, в тази връзка ще направя едно доказателство. Какво оспорваме, а именно акт 65142 е отразен имот, който не отговаря на изискванията на ЖМ, като съм извадила справка.

СЪДЪТ: Какво оспорвате?

АДВ. А.: Оспорвам истинността на заключението. Считам, че не отразява в пълен обем на първо място всички пазарни аналози, които са били за периода септември 2021 г. до септември 2022 г. На следващо място, считам, че така описаните пазарни аналози, някои от тях не отговарят на изискванията като такива, не се явяват сходни. По пункт първи от приложението към експертизата се установява, че така описаният имот не е за ниско етажно застрояване, а касае се за застрояване от друг вид застрояване, справка, предоставена от кадастъра.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Кадастърът не е извадка от ПУП.

АДВ. А.: Добре. На следващо място, считам, че и останалите пазарни аналози в пункт втори, пункт шести и седми не отговарят на изискванията на ЗОС и считам, че вещото лице не е изпълнило задачата си, не е изследвало в пълен обем пазарните аналози на обследвания имот на моя доверител.

ЮРК. И.: Аз имам становище, че възражението е абсолютно неоснователно. Не се сочи в какво се изразява мнението на процесуалния представител на жалбоподателите защо имотите не са сходни. Както вещото лице каза извадки от кадастъра не представляват и не носят данни относно застрояването на имота, съгласно ПУП. Във връзка със заключението, че имотите, предмет на сделки, описани под № 6 и № 7 в оценителната експертиза сега са под нов номер считам, че вещото лице е изпълнило задължението си да прецени аналозите към момента на сключване на сделките – тогава са били отделни имоти, с определена цена, които отговарят на изискванията на ЗОС. По отношение на всички аналози считам, че вещото лице е използвало абсолютно всички аналози, които са представени от Агенция по вписванията като годни аналози. Използвала е и своя база данни от други експертизи, които е изготвяла, както и е обсъдила аналози, предоставени от адв. А. в днешно, на което тя има право е изпълнила – това право го е реализирала, като е представила други аналози, които следва да бъдат изследвани. Вещото лице е счело, че аналозите не са годни.

АДВ. А.: В тази връзка после ще помоля за възможност да представя допълнителни доказателства, във връзка със заключението.

СЪДЪТ: Вие в началото казахте, че този имот е предвиден за ниско застрояване, съгласно плана от 1953 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Допустимо е в него само ниско етажно застрояване, тъй като няма застроителен план.

СЪДЪТ: А в последствие към момента този имот променено ли е това от 1953 г. и към момента какво е предназначението, преди отчуждителната процедура?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, значи следващият ПУП е от 1966 г. и от 1966 г. до настоящия момент този имот е с обществено отреждане, но към 1966 г. той е бил за средно

училище, по ПУП от 1978 г. отреждането му е за училище, а след това по ПУП от 1987 г. – аз съм ги описала в заключението си. Преди да бъде отреден за обществени нужди, което е от 1966 г. до настоящия момент е действал ПУП от 1953 г. където този имот попада в границите на УПИ, но няма застроителен план. Тоест в такива имоти е било допустимо застрояване само на ниско етажно застрояване, със съответните отстояния от имотните граници.

АДВ. А.: Във връзка с твърдението на вещото лице и съответно на представител на СО да обследва всички възможни пазарни аналози, аз моля че се забавих, но тъй като съм поискала справка изрично от Агенцията по вписвания за цялата СО, която беше 175 хиляди сделки за този период, ги получих в петък. Представям за същите райони „В.“ и „В.“, които райони и пазарни аналози, които считам, че следва да бъдат прегледани като такива, с опис и с молба.

ЮРК. И.: Аз искам да се запозная, ако мога да взема становище в днешното съдебно заседание. Аз съм за приемане на заключението.

Съдът намира, че изготвеното от вещото лице А. А. експертно заключение отговаря на изискванията на закона, поради което следва да бъде прието и приложено към материалите по делото.

С оглед гореизложеното, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключението, изготвено от вещото лице А. Ж. А..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 700 лв., колкото е и внесеният от страната депозит, за което се издаде и РКО.

ЮРК. И.: Аз искам делото да го решим, а не да го отлагаме. Пак казвам, че все пак е бързо производство – това е последният имот, който не е обявен за решаване. Става въпрос за изплащане на имота и дали ще бъде изобщо изплатен от 12 имота.

АДВ. А.: И., но още от осми юни съм депозирала към Агенция по вписванията.

ЮРК. И.: Осми юни, а април месец ли. Кога са образувани делата!

АДВ. А.: Да, преди това, но тогава съм получила от съда.

ЮРК. И.: Ще ме извинявате обаче.

АДВ. А.: Имаше достатъчно други дела, които са, няма значение. Предоставена ми е с диск в петък. Тъй като обемът от материал е прекалено голям ... Преди това бях поискала по-малък обем от материал, за това след това реших да го представя.

На въпрос на съда АДВ. А. каза: Моля да допуснете нова повторна експертиза, като вещото лице да вземе предвид и така представените пазарни аналози, като считам, че същите отговарят на разпоредбите на ЗОС и следва да бъдат разгледани като такива. Касае се за имоти между физическо и юридическо лице със сходни по параметри, по площ имоти на процесния период. Така че, с оглед на това мое искане, Ви моля да допуснете повторна експертиза.

ЮРК. И.: Аз съм категорично против направеното искане. Считам, че не е налице основание за допускане от съда на повторна експертиза, тъй като вещото лице е отговорило правилно, мотивирано и в пълен обем на поставените му задачи. Ако съдът счита, че е налице основание за допускане на експертиза, която да разгледа представените в днешното съдебно заседание, въпреки че процесуалният представител на жалбоподателя е имал достатъчно време да се снабди с такива

доказателства – актове, считам, че следва да бъде допусната евентуално допълнителна експертиза, която да разгледа представените актове. Във връзка с което, аз въпреки това пак казвам, че се противопоставям на направеното искане. Ако съдът прецени, че е налице такова основание моля да назначи делото за съвсем скорошна дата, тъй като считам, че вещото лице е запознато с преписката и ще може да изготви становището си по отношение на представените аналози, в кратък срок. Става въпрос за бързо производство. И пак само ще вметна, че това е последният имот, собственик на жалбоподателите от обекта, който не е обявен за решаване делото. Ако допуснете такова искане, ще Ви помоля да е възможно в най-кратък срок и да не е повторна експертизата, тъй като не са налице основанията за това, а да е допълнителна.

Съдът намира представените от адв. А. писмени доказателства за неотнормими, тъй като не водят до изясняване на факти и обстоятелства, които не са известни към момента по делото.

По направеното искане за допълнителна експертиза, съдът намира, че в представеното заключение от вещото лице А. и с отговорите, дадени в съдебно заседание вещото лице обоснова в достатъчна за нуждите на производството степен начинът, по който е стигнала до изводите, които е представила на вниманието на страните и съда, както и каква база данни е използвала, в какъв обем за да направи съответните заключения, поради което и съдът намира, че искането за допускане на допълнителна експертиза е неоснователно.

Водим от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без УВАЖЕНИЕ искането на адв. А..

ВРЪЩА на същата и представените справки от Агенцията по вписвания.

СЪДЪТ запитва страните имат ли други доказателствени искания.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

Предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. А.: Моля да уважите изцяло така депозирана жалба. Моля за кратък срок за писмени бележки. Претендирам разноски, за което представям списък. Претендирам адвокатско възнаграждение 1000 лв., тъй като това е минимумът, който може да бъде отразен.

ЮРК. И.: Моля да потвърдите обжалвания административен акт като правилен и законосъобразен. Моля да имате предвид, че разликата в заповедта за отчуждаване в СОЕ, която е приета по делото в цената на имота се дължи единствено на допусната очевидна техническа грешка, при изчисляването на цената в един от аналозите, използван от експертния оценител, на която е възложена изработката на оценката за имота на СО. Предвид направеното уточнение от процесуалния представител на

жалбоподателите, че претендира адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лв. няма да правя възражение за прекомерност.

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

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени бележки в 5-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: