

# Протокол

№

гр. София, 29.05.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,**  
в публично заседание на 29.05.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10426** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 15.38 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - „ЪПСКЕЙЛ ЕСТЕЙТС“ ЕООД, редовно уведомени, се представляват от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, явява се юриск. Ю., с пълномощно по делото.

В ЗАЛАТА СЕ ЯВЯВА вещото лице В. Д. П..

СГП, редовно уведомени, не изпращат представител.

Адв. Г.: Да се даде ход на делото.

Ю.. Ю.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА постъпило в срок на 21.05.2024 г. заключение по извършената комплексна съдебно–техническа оценителна експертиза.

Адв. Г.: Запозната съм със заключението и не правя възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание.

Ю.. Ю.: Запознати сме със заключението и не правим възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание.

С оглед становището на страните, че не възражават в днешно съдебно заседание да се изслуша заключението по извършената комплексна съдебно–техническа оценителна експертиза, СЪДЪТ на основание чл. 200, ал. 1 от ГПК пристъпи към и разпит на вещото лице, което е със снета по делото самоличност и предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

Вещото лице: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

Ю.. Ю.: Имам питане къде са копията от нотариалните актове, които би следвало да са представени към експертизата. Към нашите копия от експертизата ги няма. Доколкото видях ги няма и в делото. Има заложен четири пазарни аналози, на които липсват копията и няма как да направим съпоставка какви са тези нотариални актове.

Вещото лице: Не слагаме копия към експертизите. На страница 8 горе, където започва текста „от направения анализ до оценка до оценка на процесния поземлен имот“ да не се чете, и на страница 17 същия текст да не се чете. Прегледала съм, обработила съм и съм написала съм 1300 документа, които съм получила от Агенцията, но не съм ги приложила. Ще ги представя по делото.

Адв. Г.: Нямам въпроси към вещото лице.

Въпрос на юриск. Ю.: Запознахте ли се със срока на възлагателното писмо и какъв е той?

Вещото лице: За да отговоря на въпросите и оценките аз съм използвала пазарните аналози, направила съм ги в таблица, пояснила съм абсолютно всичко и съм ги отразила. Повече от това не мога да Ви кажа, както Вие искате. Попитахте ме миналия път за какъв вид терен е, да отговорила съм Ви и на този въпрос. Два вида съм написала пазарни аналози, всичко съм отразила и съм взела средно претегляне на оценките.

Въпрос на юриск. Ю.: При положение, че законоустановеният срок за използване на аналози от 30.05.2023 г. до 30.05.2022 г. каква е причината в точка 4 да сложите сделка по нотариален акт от 09.06.2023 г., след като твърдите, че абсолютно сте спазили разпоредбите по ЗОС?

Вещото лице: Това съм намерила и това съм отразила в таблицата.

Въпрос на юриск. Ю.: Виждам, че сте сложила аналог, който е използвам и в оценката в административното производство, той е отразен в т. 1, на страница 8, дали сте обща цена на двата имота в евро. Направихте ли разлика в устройствените параметри на двата имота, описани в нотариалния акт?

Вещото лице: Направила съм го и съм отразила всичко.

Въпрос на юриск. Ю.: Да поясня. Поземлен имот 822 попада в устройствена зона Жм, поземлен имот 1040 попада в устройствена зона Тти, каквата зона би трябвало да са всички пазарни аналози, тъй като се използват за оценка.

Адв. Г.: Възраждам срещу въпроса.

Вещото лице: По правните въпроси не мога да отговоря. Аз съм отговорила и съм взела пазарни аналози, които съм отразила в таблицата. Считаю, че те се отнасят към този въпрос.

Въпрос на юриск. Ю.: Считате ли, че отговарят на законовите изисквания на Закона за общинската собственост и §1?

Вещото лице: Да, считам.

Въпрос на юриск. Ю.: Има ли търговец по сделките, описани под номер 2, 3 и 4? Едната страна търговец ли е по сделките, които са описани в тези нотариални актове, каквото е законното изискване?

Вещото лице: Описал съм всичко подробно на страница 8, това, което е необходимо за пазарните аналози.

Въпрос на юриск. Ю.: Ценовата зона отразихте ли на сделките, които сте ползвали за аналози и отчуждавания имот?

Вещото лице: Това, което е трябвало да отразя съм го отразила в експертизата.

Въпрос на юриск. Ю.: Каква е причината да сложите на страница 10 и 11 офертни цени? Считате ли, че те са съобразени с разпоредбите на ЗОС?

Вещото лице: Считам, че са съобразени и съм написала с болтнати думи „за целите на настоящата експертиза, вещото лице ще извърши претегляне, с тежест 50:50 между двата приложени сравнителни метода“. Надолу съм описала всичко.

Въпрос на юриск. Ю.: От коя разпоредба от ЗОС се отнася това?

Вещото лице: Не мога Ви да отговоря на този въпрос.

Адв. Г.: Моля в настоящия случай колегата да съобрази приложението на нормата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, която много ясно посочва, че равностойното обезщетение се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди заповедта за отчуждаване. Въпросите се задават и се насочват към правна тематика.

Въпрос на юриск. Ю.: Каква е причината да не бъдат сложени в сравнителния анализ използваните аналози?

Вещото лице: Никога не сме слагали.

Въпрос на юриск. Ю.: Защо към сравнителния анализ от тези четири сделки не са прибавени и останалите такива, използвани в административното производство?

Вещото лице: Така съм преценила.

Ю.. Ю.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Адв. Г.: Да се приеме заключението.

Ю.. Ю.: Да се приеме заключението, но да не се кредитира.

СЪДЪТ намира, че следва да приеме представеното заключение по изготвената комплексна съдебно–техническа оценителна експертиза от вещото лице В. Д. П., предадено на 21.05.2024 г., поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствата по делото изготвената комплексна съдебно–техническа оценителна експертиза от вещото лице В. Д. П., предадена на 21.05.2024 г.

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение за изготвяне на заключението в размер на 700.00 лева.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на 700.00 лева, посочена сума в справка–декларация. Издаде се РКО.

Вещото лице: Моля да ми бъде отменена наложена глоба.

СЪДЪТ намира, че следва да отмени наложената в предходното съдебно заседание

глоба на вещото лице, водейки се от мотивите, че единствено целта е предаване на заключението по назначената експертиза в срок. Вещото лице е изпълнило дадените указания на съда и е представило заключението в определения срок.

СЪДЪТ счита, че изразеното в днешното съдебно заседание от вещото лице, че се е запознало с 1300 аналози е основание за забава, поради което и

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТМЕНЯ наложената в предходното съдебно заседание глоба на вещото лице В. Д. П. в размер на 300 лева.

Адв. Г.: Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Ю.. Ю.: Моля да бъдат представени копия на актовете, използвани в оценката. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Вещото лице: Още утре ще ги представя с молба.

СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ЗАДЪЛЖАВА вещото лице да представи исканите доказателства- копия на актовете, използвани в оценката.

С оглед изявленията на страните, че нямат други доказателствени искания и няма да сочат други доказателства, СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа и правна страна и

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. Г.: Моля да уважите жалбата и да отмените обжалваната от нас заповед. Считахме същата за неправилна и незаконосъобразна. При нейното постановяване административният орган не е съобразил искането по чл. 22, ал. 5 от ЗОС, която посочва, че размерът на равностойно парично обезщетение на имотите, предвидени за отчуждаване се определя съобразно конкретното му предназначение, което той е имало преди плана за отчуждаване. В настоящия случай видно от заключението на вещото лице първоначално имотът далеч не е попадал в зона, предвидена за формиране на улици и други публични такива изисквания към Столична община. Самият факт, че самото предназначение, променено за улица, това не означава, че ние трябва да гледаме единствено и само пазарни аналози за земеделски земи или земеделски имоти. Следва да бъде проследено неговото предназначение преди това. Следва да се има предвид, че цената на предназначението на имота от 1995 г. до настоящия момент е било неколккратно променяно с последващи заповеди, където се правят допълнително уточнения, последно от 2018 г., където ясно се опитва Столична община за възможността да посочи, че в действителност този имот едва сега вече трябва да бъде посочено какво е неговото предназначение. За този период самият

район е бил достатъчно добре вече развит като жилищен такъв и цените на имотите са много по-високи от тези, които използва Столична община при определяне на оценката, поради което считаме, че напълно резонно при съставяне на заключението на вещото лице, същото да използва пазарни аналози, които са били използвани за жилищни нужди, освен тези, които са незастроени. По тази причина ние считаме, че заповедта на Столична община е незаконосъобразна. Моля срок от писмени бележки. Претендирам разноски, за което представям списък, ведно с доказателства за плащането.

Ю.. Ю.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да потвърдите издадената заповед на кмета на Столична община за отчуждаване на спорния имот. Считам, че абсолютно цялото производство е протекло съобразно разпоредбите на Глава трета от ЗОС и § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Оценката в административното производство стриктно се е придържала към разпоредбата на чл. 22, ал. 3 и следващите, като определянето на равностойно парично обезщетение за имот, за който по предходен план са били предвидени публични мероприятия се определя като такъв без предвидено застрояване и се съобразява начина на трайно ползване на същия. Очевидно имотът е незастроен, не се ползва за жилищни нужди и поради тази причина са използван аналози, които отговарят на тези характеристики, както ясно са описани в експертната оценка в административното производство - зона Гти, ЗП, ТЗД и така нататък.

По отношение на приетата в съдебното производство съдебно-техническа експертиза считам, че същата по никакъв начин не отговоря на изискванията, които са специфични и определени в посочените вече разпоредби.

Моля да ми бъде дадена възможност за писмени бележки.

Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Считам, че делото не е с особена сложност и моля да бъде съобразено с минималното такова.

СЪДЪТчете делото за изяснено от фактическа и правна страна и ОБЯВИ, че ще се произнесе с решение в срок.

СЪДЪТ дава възможност на страните, в петдневен срок от днешното съдебно заседание, предвид сроковете по чл. 27 и следващите от ЗОС, да изложат своите подробни съображения в писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.00 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

