

Протокол

гр. София, 25.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в публично заседание на 25.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **11526** по описа за **2025** 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 10.18 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ – П. К. Д., редовно уведомен, не се явява. Представява се от адв. П. Л., с пълномощно по делото на лист 11.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не се явява. Представява се от гл. юрисконсулт Р. И., с пълномощно по делото на лист 138.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А., редовно призована, явява се лично, представила заключение на 20.03.2026г.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпила на 20.03.2026 г. изготвена от вещото лице А. А..

АДВ. Л.: Моля да се изслуша вещото лице по допълнително изготвената експертиза.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Моля да се изслуша вещото лице по допълнително изготвената

експертиза.

Съдът счита, че следва да бъде изслушано вещото лице по допълнително изготвената Съдебно-техническа и оценителна експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - А. Ж. А. – със снета самоличност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм допълнително писмено заключение, изготвено лично от мен, което поддържам.

АДВ. Л.: Защо не приложихте корекционни коефициенти спрямо представените сделки, вместо да ги изключите изцяло?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: И двете сделки са извън периода, който следва да бъде реализиран, т.е. най-малко на това основание не би следвало да бъдат ползвани за пазарни аналози, не отговарят на изискванията на ЗОС. Отделно от това единият е в друга ценова зона. Единият от актовете е в съседна кооперация, но тя е ново строителство, ново застрояване и няма как да го използвам, има много неизяснени факти и несъответствия с оценяванията.

АДВ. Л.: В практиката допустимо ли е използването на сделки извън дванадесетмесечния период?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В практиката по ЗОС – не.

АДВ. Л.: Разликата в ценовата зона автоматично ли прави един имот несъпоставим?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По ЗОС – да.

АДВ. Л.: Нямам повече въпроси. Считаю, че вещото лице не е изпълнило поставената задача в експертизата. Представям и моля да приемете подробно писмено възражение във връзка с представената експертиза.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Нямам въпроси към вещото лице, да се приеме експертизата. Ние възражихме за допускането на допълнителна експертиза, тъй като считаме, че така поставените въпроси не отговарят на изискването на ЗОС и е недопустимо изслушването на такава експертиза в настоящото производство.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключение на вещото лице по изготвената допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А.. На същото се издаде РКО за внесеният депозит от 200,00 евро.

АДВ. Л.: Във възражението, което съм представила искам да се даде възможност за назначаване на повторна експертиза, като вещото лице на основание представените аналози, все пак да се даде една пазарна стойност, която не е базирана само на метода, който е използван за изготвяне на първоначалната експертиза. Да се даде пазарна стойност на този имот, защото 6000 лева или 3000 евро считам, че са крайно занижена сума, а логиката на закона е лицето да бъде равностойно компенсирани, а не да бъде оцетено. Имотът му се отчуждава и то трябва да бъде справедливо

обезщетено. В тази връзка е и възражението, което съм изложила подробно, моля да бъде допусната повторна експертиза.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ И.: Продължавам да твърдя, че експертизата е недопустима по поставените въпроси. Считам, че вещото лице правилно е определило два варианта. Дори и на обезщетение за построения гараж, предвид допълнително представените документи. Обръщам внимание, че съм съгласна че трябва да бъде справедливо обезщетението, но процеса е по ЗОС, което дава някакви правни рамки, в които и административния орган и съда трябва да бъдат ограничени предвид настоящия текст на закона. Става въпрос за равностойно парично обезщетение, а не за пазарна стойност нито на имота, нито на сградите. Пазарната стойност е обвързана с твърдението на равностойно парично обезщетение съгласно разпоредбите на ЗОС, а не пазарна стойност във връзка със свободното предлагане и договаряне.

По направеното от пълномощника на оспорващия искане за назначаване на повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза, Съдът намира същото за неоснователно, доколкото по делото не се установи да са налични годни пазарни аналози, въз основа на които да бъде извършена оценка на равностойното парично обезщетение за процесния гараж. В същото време Съдът констатира, че по преписката липсва Удостоверени за данъчна оценка на процесния гараж, доколкото същия не е оценяван в хода на административното производство. Доколкото данъчната оценка е един от вариантите, въз основа на които може да бъде определено паричното обезщетение, Съдът намира, че за попълване на делото с всички относими към спора доказателства следва да бъде изискана такава. Предвид това делото следва да бъде отложено за друга дата.

Водим от гореизложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ направеното от пълномощника на оспорващия искане за назначаване на повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза, направено днес с представеното писмено възражение срещу приетата в днешното съдебно заседание допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 22.04.2026 г. от 10.00 ч., за която дата и час страните уведомени.

ДА СЕ ИЗИСКА от Столична община, Дирекция „Общински приходи“, Отдел „Общински приходи“ „В. - О. купел“ Удостоверение за данъчна оценка на процесния гараж за 2025 година.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.27 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: