

# ПРОТОКОЛ

№ 366

гр. Варна, 12.03.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ ГО**, в публично заседание на дванадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Николай Св. С.

Членове: Златина Ив. Кавърджикова  
Константин Д. И.ов

при участието на секретаря Галина Г. Славова  
Сложи за разглеждане докладваното от Николай Св. С. Въззивно гражданско дело № 20223100502169 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 09:30 часа се явиха:

Въззивникът **А. Х. К.**, уведомена от предходното съдебно заседание, не се явява. Представява се от **адв. М. Д.**, редовно упълномощена и приета от съда отпреди.

Въззиваемите страни **М. Х. Н.** и **Д. Д. Н.**, уведомени от предходното съдебно заседание, не се явяват. Представяват се от **адв. И. Д.**, редовно упълномощен и приет от съда отпреди.

**Вещото лице Р. П.**, редовно призована, се явява.

**АДВ. Д.:** Да се даде ход на делото.

**АДВ. Д.:** Да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**, като взе предвид редовно проведената процедура по призоваване на страните по делото, намира, че не са налице процесуални пречки по хода и разглеждането на делото, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

**АДВ. Д.:** Представям и моля да приемете писмени доказателства за степента на развитие на процедурата по издаване на заповед за одобряване на процесния ПУП. На 07.02.2024г. с Протокол № 5 на ЕСУТ при Община Варна в т.7 искането ми за издаване на заповед за одобряване на ПУП беше разгледано от Експертния съвет, като в т.7 бе дадено мнение да бъде издадена такава заповед. Междувременно ни беше изпратено съобщение, че следва да представим документи, с оглед пълнотата на преписката, отново, след решението на ЕСУТ. Указанията бяха да представим този път справка за картотекираната дървесна растителност, приложено геодезическо заснемане, завеР. от общински служби озеленяване или фитосанитарна оценка или експертна оценка на съществуващата растителност, на основание чл. 63, ал.4. Този документ, това искане и оставяне на преписката отново без движение ни бе изпратен по имейл на 27.02.2024г. от район „Аспарухово“, който представям.

На горното, със Заявление от 29.02.2024г., което също съм представила, заявяваме, че процедурата по чл. 201 от ЗУТ има необходимото съдържание и в представените документи, писмени, по преписката и правя анализ на чл. 62, ал.10, както и цитираната от районната администрация разпоредба от наредбата, с която указанието се отнася само за предприети от физически и юридически лица процедури по ПУП, но не и за съдебната, по чл. 201 ЗУТ.

Тъй като нашето желание е било винаги да изчакаме административния орган, но в случая, вече в края на срока за обжалване на мълчаливия отказ, подадох на 08.03. 2024г. и жалба от доверителката ми, с която оспорваме като неправилен и незаконосъобразен мълчаливия отказ на Кмета на община Варна и Кмета на район „Аспарухово“ да издадат заповедта за одобряване на ПУП -ПРЗ за процесния поземлен имот. Изложила съм подробно основанията. Жалбата е адресирана до Административен съд- Варна, чрез кмета на общината. Във вчерашния ден разбирам, че има депозирана пред заместник- кмета, който е в правомощия да подписва заповеди за одобряване на ПУП, инж. Пламен Кертиков, има такъв одобрен проект, който му е представен за подписване. Сега се оказва, че общинската администрация искат да подпишат заповедта и в момента сме в това състояние- с подадена жалба, без да имаме издадена такава или поне към настоящия момент за мен е

неизвестно това обстоятелство. Поради това ви моля да пренасрочите делото. Считам, че за следващото съдебно заседание ние ще можем или да представим тази заповед, като ответната страна поради неучастието в това производство, ще има възможност да обжалва или не тази заповед, или ще е налице административно производство пред Административен съд Варна по нашето обжалване. Считам, че тези обстоятелства следва да бъдат съобразени, защото доверителката ми извършва всички необходими действия, с оглед завършване на процедурата.

Не съм изпратила в Административен съд директно жалбата, поради което жалбата в момента е в община Варна, за администриране.

**АДВ. Д.:** Както във всяко съдебно заседание колегата представя куп документи. Аз няма как да изразя в днешното съдебно заседание становище. Има документи, които датират отпреди повече от месец, представени отново в съдебно заседание, въпреки че този разговор го водим всеки път.

Иначе, с оглед на това, че процедурата не е приключила, съм съгласен делото да бъде отложено, но становище по документите не мога да изразя.

**АДВ. Д.:** Ако беше издадена заповедта нямаше да има нужда да представям цялата тази кореспонденция.

**СЪДЪТ** намира, че представените писмени доказателства в днешно съдебно заседание датират след предходното такова по делото и касаят етапи от все още нефинализираната процедура по чл.201 ЗУТ, поради което същите следва да бъдат приобщени към материалите по делото.

Предвид гореизложеното, съдът

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателства по делото Протокол № 05/07.02.2024г. на ЕСУТ при Община Варна, Писмо рег.№ АУ109302АС-003АС от 27.02.2024г. от Община Варна, район „Аспарухово“ от 27.02.2024г., както и Заявление от А. Х. К., чрез адв. М. Д. до кмета на Община Варна, район „Аспарухово“ и Жалба от А. К. срещу мълчаливия отказ на Кмета на

община Варна и Кмета на район „Аспарухово“ от 08.03.2024г. по Заявление към община Варна № АУ109302АС/13.11.2023г. за одобряване на заповед за одобряване на изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ III- 3227 и УПИ XIX-3227 за имот с идентификатор 10135.5545.3227.

**СЪДЪТ ДОКЛАДВА** постъпилото на 01.03.2024г. заключение на вещото лице Р. П. по допуснатата съдебно-оценителна експертиза и констатира, че същото е постъпило в рамките на законоустановения срок по смисъла на чл. 199 от ГПК.

**АДВ. Д.:** Да се изслуша вещото лице.

**АДВ. Д.:** Да се изслуша вещото лице.

**СЪДЪТ** пристъпва към изслушване на вещото лице, със снета по делото самоличност, предупредена за наказателната отговорност по реда на чл.291 от НК.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ Р. П.:** Двете заключения са идентични, едното е изпратено по електронен път, с оглед спазване на срока по чл.199 ГПК, а другото е депозирано в съда. Те са в един и същи смисъл, поддържам и двете.

**АДВ. Д.:** Посоченото в таблицата към Приложение № 1 означава ли, че сте преценявали пазарни аналози, които са съобразени с техническите характеристики?

**ВЕЩО ЛИЦЕ П.:** Да, с оглед на това, че процесните имоти нямат ток и вода, а също и че достъпът не е по асфалтиран път, съм предвидила да подбера аналози, които приблизително постигат параметрите на оценяването.

**АДВ. Д.:** Доколко тази оценка ще бъде валидна във времето?

**ВЕЩО ЛИЦЕ П.:** Шест месеца от изготвянето, при условие, че няма настъпили други промени. Не мога да отговаря дали пазарът задържа стойностите, които нямат такива спадове или увеличения.

**АДВ. Д.:** Извършвали сте няколко оценки на процесните имоти тук и в първата инстанция, така и експертна оценка за определяне на пазарната стойност на имота, която е от август 2023г. Съгласно тази оценка същите имоти сте ги оценили на по цена 41500 лева, което е с 14 000 лева по- малко от настоящата оценка. На какво се дължи тази разлика?

**ВЕЩО ЛИЦЕ П.:** В настоящата оценка съм избрала възможно най-ниските стойности, които се предлагат на пазара по отношение на процесните имоти и средната стойност, която установявам по аналози, най-ниските, е 60.37 евро на кв.м. Виждате в тази наша оценка, която е представена пред съда, че е вследствие на приложените коефициенти, съобразени по отношение на характеристиките и тази средна пазарна цена е намалена на 51.12 евро на квадратен метър. Разбира се, има увеличение на пазара на недвижими имоти и поради тази причина тази оценка я приемам за актуална към момента.

**АДВ. Д.:** Тоест, въпреки че казвате, че има увеличение на цените на имотите, Вие приемате оценка с 14 000 по- малка от тази, която сте определили август 2023г. Тогава е била 41500 евро, казвате, че в момента има увеличение на цените, но сте определили оценка от 28 000 евро.

**СЪДЪТ КОНСТАТИРА** , че зададеният въпрос е във връзка с експертна оценка, която не съставлява приета по делото експертиза, нито е приобщена към материалите по делото.

**АДВ. Д.:** На какво се дължи изменението във Вашето становище по отношение цената точно на тези имоти?

**ВЕЩО ЛИЦЕ П.:** Дължи се на различно избрани аналози към настоящия момент и аналозите тогава.

**АДВ. Д.:** Известно ли ви е, че два от имотите, собственост на съделителите, са продадени на публична продан и на каква цена?

**ВЕЩО ЛИЦЕ П.:** Не, това не е пазарна оценка.

**Страните заявиха, че нямат повече въпроси към вещото лице.**

**АДВ. Д.:** Да се приеме заключението.

**АДВ. Д.:** Оспорвам заключението.

**СЪДЪТ** намира, че изготвеното по делото заключение на съдебно-оценителната експертиза отговаря на поставените на вещото лице задачи, поради което същото следва да бъде прието и приобщено като доказателство по делото. Несъгласието на някоя от страните с експертното заключение не е основание за неговото неприемане. Поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателство по делото изслушаното в днешно съдебно заседание експертно заключение на вещото лице Р. П. по допуснатата съдебно-оценителна експертиза.

**ДА СЕ ИЗПЛАТИ** възнаграждение на вещото лице в размер на начално определения депозит в размер на 300 лева. /Издаде се 1бр. РКО/

**УКАЗВА** на вещото лице Р. П. допълнително да представи Справка-декларация, съгласно чл.23, ал.2 и чл.24 от Наредба № Н-1 от 14.02.2023г. за вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

**АДВ. Д.:** Оспорвам заключението на вещо лице Р. П.. Моля да назначите повторна СОЕ. Моля да приемете като доказателство по делото предишната експертната оценка, с оглед именно на разликата в становището на вещото лице и която е доказателство за това, че липсва някакъв обективен критерий в настоящата оценка.

Представям и два протокола от проведени публични продажби на имоти, собственост на страните, по които са достигнати цени 65 евро и съответно 59 евро на квадратен метър, което е доста повече от това, което е посочено от вещото лице.

**АДВ. Д.:** Не мога да направя преценка за стойността на имотите в евро. Виждам, че публичните продани са от края на 2022г. Същите не

представляват доказателства за пазарни стойности на имотите, тъй като се определят от наддаването на свободни субекти при участие на публична продажба. В случая единият от субектите е съделител по настоящото дело, ответницата М. Х., от една страна. Моля да ми бъде дадена възможност да изразя становище.

От друга страна, в по-предходно съдебно заседание експертната оценка не беше приета по делото. Наше беше искането да бъде приета експертната оценка, а становището на ответника към онзи момент беше да не се приема. Считам, че експертната оценка беше правена за целите на преценката дали пазарната стойност отпреди урегулирането е по-голяма или по-малка спрямо пазарната стойност на тези имоти след урегулирането, или беше за целите на административното производство.

За да се произнесе **СЪДЪТ** намира следното:

Искането за преразглеждане на произнасянето за неприемане на експертна оценка, дадена в рамките на административната процедура пред административен орган, не следва да бъде уважавано. Съдът изцяло поддържа съображенията си, поради които не е приел въпросната експертна оценка към материалите по делото. Същата не съставлява експертиза по смисъла на ГПК, не е по възлагане на съда, поради което произнасянето се запазва, а искането за промяната му следва да бъде оставено без уважение.

Относно искането за повторна съдебна оценителна експертиза съдът намира, че е право на всяка от страните, след оспорване на приета експертиза, да поиска проверка на нейната правилност и обоснованост чрез ангажиране на повторна такава. В този смисъл съдът счита, че са налице предпоставките на чл. 201 ГПК за допускане на повторна, спрямо днес приетата експертиза, която да отговори на същите въпроси. Вещото лице ще бъде определено в закрито заседание, а разноските за нея следва да бъдат възложени на въззиваемата страна, поискала провеждането на експертизата.

По отношение на искането за приобщаване на протоколите за обявяване на наддавателни приложения досежно другите два имота, предмет на делбеното производство, а именно ПИ с идентификатор № 10135.5545.3217 и ПИ с идентификатор № 10135.5545.3229, по отношение на които решението на първоинстанционния съд е влязло в сила и не е предмет на въззивно

обжалване, съдът намира, че за сведение няма пречка протоколите да бъдат приобщени към материалите по делото.

Предвид гореизложеното, **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УЗВАЖЕНИЕ** искането на въззиваемата страна да бъде преразгледано предходното произнасяне за неприемане, като доказателство по делото, на експертно заключение на Р. П., което не беше изготвено по възлагане на съда по делото, а в рамките на административна процедура пред административен орган, и което е ситуирано към корицата на делото.

**ПРИЕМА** за сведение към материалите по делото Протокол за обявяване на наддавателни предложения № 563/22.11.2022г. по изпълнително дело № 20228950401605 и Протокол за обявяване на наддавателни предложения № 601/13.12.2022г. по изпълнително дело № 20228950401605 досежно ПИ с идентификатор № 10135.5545.3217 и ПИ с идентификатор № 10135.5545.3229.

**ДОПУСКА ПОВТОРНА СЪДЕБНО-ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА**, вещото лице по която, след запознаване с материалите по делото, след съответни справки и избор на методи за оценка съобразно неговата компетентност, както и след оглед на място, да даде заключение по въпроса:

Каква е актуалната средна пазарна стойност на делбените имоти с актуални идентификатори, съгласно проекта за изменение на ПУП ПРЗ – УПИ III-3227 и УПИ XIX-3227, формирани в рамките на делбения ПИ с идентификатор №3227 по КК и КР, при отчитане на местоположение, характеристики и други относими към пазарната оценка обстоятелства досежно имота (имотите)?

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит в размер на **300 лева**, вносим от **въззиваемите страни** в 1-седмичен срок от днес, след изпълнение на което задължение



вещото лице ще бъде определено в закрито заседание и ще бъде призовано.

**УКАЗВА** на вещото лице, че следва да депозира заключението си в срока по чл.199 ГПК /най- късно една седмица преди съдебно заседание/.

**УКАЗВА** на вещото лице, че за определяне на окончателен размер на възнаграждението, е необходимо да представи към заключението си справка – декларация, съгласно чл. 23, ал. 2 и чл. 24 от Наредба № Н-1 от 14.02.2023г. за вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

**ОПРЕДЛЕНИЕТО** във всичките му части не подлежи на обжалване.

С оглед необходимостта от събиране на допуснатата експертиза, както и с оглед финализиране на процедурата по чл.201 от ЗУТ, **СЪДЪТ** намира, че са налице предпоставките за отлагане на производството по делото за друга дата и час, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА** производството по делото и го **НАСРОЧВА** за разглеждане в съдебно заседание на 29.04.2024г. от 14.00часа, за които дата и час страните са уведомени.

**АДВ. Д.:** От 23.04.2024г. до 23.05.2024г. съм заявила ползване на годишния си отпуск. Мога да представя служебна бележка, но в момента не я нося. Моля за по-късна дата.

**АДВ. Д.:** Не възразявам делото да бъде отложено за период след 23.05.2024г.

**СЪДЪТ**, с оглед изявленията на процесуалните представители на двете страни по делото

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА** производството по делото и го **НАСРОЧВА** за разглеждане в съдебно заседание на **03.06.2024г. от 14:30 часа**, за които дата и час страните са уведомени.

**ДА СЕ ПРИЗОВЕ** вещото лице, след представяне на доказателства за внесен депозит и след определянето му от съда.

**ПРОТОКОЛЪТ** е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09:54 часа.

Председател: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_