

Протокол

№

гр. София, 11.12.2019 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 11.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **12136** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,55 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, явява се АДВ. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на СО – редовно уведомен, явява се ЮРК. Л., с пълномощно по делото.

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

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата, административната преписка и постъпилите доказателства.

ДОКЛАДВА молби от 05.12.2019 г.; от 09.12.2019 г. и от 25.11.2019 г. от жалбоподателя, с приложения към тях доказателства, като

СЪДЪТ запозна процесуалния представител на ответника със съдържането на молбата от 25.11.2019 г. и му връчи копие от същата.

ДОКЛАДВА постъпило при неспазен тридневен срок заключение по допуснатата съдебно оценителна експертиза.

АДВ. Д.: Поддържам жалбата. Моля да приемете представените с нея и с последващите молби доказателства. Считаю, че административната преписка е непълна, тъй като не е представено възлагателното писмо. Представям и моля да приемете Нотариален акт № 108/07.06.2018 г., който също считаю за относим. Искам

да отбележа, че оценителят, който е работил с това възлагателно писмо, което не знаем от коя дата е не е извършил оценка на подобренията в имота на моя доверител, които представляват паркоместа, изпълнени не както е написал от бетон, а изпълнени от малки бетонни павеа, което считам, че е пропуск. Поддържаме искането си за допълнителна задача за оценка на тези подобрения, а именно на бетоновите блокове. От представените аналози от Агенция по вписванията, не съдържат пазарни аналози за делото, извършени в м. Ч. на район „В.“, която всъщност е местността където се намира имотът на моя доверител, а са представени аналози за О. и за други части на С., а именно за м. Ч. няма представени, които всъщност аз представих в последствие и същите са включени в експертизата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тъй като разполагах с делото при изготвяне на задачата съм се съобразила и с представените допълнително като доказателства от жалбоподателя нотариални актове, а също така съм изпълнила и допълнителната задача, която жалбоподателят е поискал в молбата от 25.11.2019 г.

ЮРК. Л.: Оспорвам жалбата. Моля да приемете административната преписка. Прилагам и моля да приемете и възлагателно писмо за извършване на оценката изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г. По отношение на искането за оценка на подобрение в имота, то не са представени документи за законност на същите, а съгласно разпоредбите на ЗОС те оценяват законно изградени подобрения. На следващо място изграждането на тротоар е задължение на общината, тъй като тротоарите са общинска собственост и няма причина да се предоставя обезщетение на собственика на имота за изграждане на тротоар, тъй като общината следва да го изгради. По отношение на отреждането на целия имот, то също тук разпоредбите на ЗОС посочват, че следва да се изследва отчуждаваната част от имота, а не целият имот, остатъкът от него в какви зони попада. Не възразявам да се приемат представените писмени доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението, запознати сме с него.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРОЧИТА и **ПРИЕМА** всички представени към настоящия момент с жалбата, административната преписка по делото писмени доказателства, както и тези, представени с молбите от 05.12.2019 г., 09.12.2019 г. и днес представения от жалбоподателя нотариален акт.

ПРИЕМА и днес представеното от ответника възлагателно писмо.

ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 50 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. Д.: Имам само един въпрос. С оглед така предвиденото отчуждаване има ли осигурен достъп към имота на моя доверител, така че да може да се ползва да влизат коли, съответно за главния път, който вие видяхте на място? Позволява ли разстоянието, което остава необитавано да се получи нормален достъп до имота на жалбоподателя?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Само да уточня, че тази сграда, която е отразена в скицата,

приложена в експертизата е построена след влизането в сила на действащия в момента ПУП, по който се извършва отчуждаването. Самото Л. шосе е по плана от 1994 г., а прилежащото около имота локално платно и това, което е откъм северозападната част на имота о.т. 42б са предвидени с изменение, което е от 2003 г. След това и от 2008 г. е предвидено допълнително уширяване на Л. шосе с това локално платно, с този тупик, който е в северозападната част и създаването на кв. 4, на база които ПУП^{ове} вече е издадено самото разрешение и е изградена сградата на жалбоподателя. Така че тази сграда е съобразена със съществуващата регулация и че няма причина, след като е одобрен един проект да кажем, че регулацията по някакъв начин възпрепятства ползването на имота.

На въпрос на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Сградата не се засяга от отчуждаването, тя е изградена, след като ПУП е влязъл в сила.

АДВ. Д.: И в тази цена, която сте дали средно за квадратен метър дали сте включили тази бетонови блокчета, от които се състои паркингът и тя е една такава по-средна цена към сградата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези подобрения, които са описани в жалбата – те са описани и в нотариалния акт където пише, че това са подобрения в границите на УПИ. Такива има, но те не попадат, в смисъл тези 15 паркоместа са в границите на УПИ. Поисках част вертикална планировка, която е за изграждането на сградата и въобще за изградените паркоместа, които са в частта, която е предмет на отчуждаване и установих, че това, което е предвидено, допуснато с вертикалната планировка, то попада само в границите на УПИ. Извън УПИ^{то}, т.е. в частта, която подлежи на отчуждаване няма издадени разрешителни за изграждане на паркинги. Тя и улицата е изградена, но няма документация за това.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: По тази причина в моята оценка не са включени паркоместата, дала съм оценка само за земята.

АДВ. Д.: Нямам други въпроси.

ЮРК. Л.: Нямам въпроси.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оценката от административния орган е извършена по данъчна оценка, като са приели, че не са налице пазарни аналози. Действително в така представените 20 пазарни аналога, които Агенцията е предоставила няма такъв, който да отговаря на изискванията на ЗОС. Оценката, която аз съм изготвила е по допълнително представени от страна на жалбоподателя пазарни аналози, които съм изследвала и съм установила, че сделките отговарят на изискванията на ЗОС.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит, за което се издава РКО за сумата от 300 лв., като с оглед представената от същото справка-декларация

УВЕЛИЧАВА възнаграждението със 145 лв., като

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи документ за плащане на допълнителната сума, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО и за нея.

Предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за

изяснено от фактическа страна,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Д.: Моля да уважите жалбата на моя доверител. Видно от представените доказателства същата е основателна. Към преписката, представена от ответника не са представени достатъчно пазарни аналози, които да касаят именно процесната местност, в която е имотът на моя доверител, поради което следва да бъде увеличен размера на дължимото обезщетение. Моля за кратък срок, в който да представя писмени бележки. Претендирам разноските, направени по делото, за което представям списък на разноските.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите жалбата и потвърдите заповедта на кмета на СО като правилна и законосъобразна. Моля да не кредитирате заключението на вещото лице, в частта на определеното равностойно парично обезщетение, тъй като при изготвянето ѝ вещото лице се позовава на параметрите, определени в ОУП на С., а съгласно чл. 122, ал. 5 и ал. 8 от ЗОС, при определяне на равностойното парично обезщетение трябва да бъдат съобразени предходните ПУП^{обв}, а както се вижда от заключението на стр. 4, т. 3 от него – действащи и предходни планове отчуждаваната част от имота попада или в улична регулация, или частично извън регулация. Тоест всички предходни планове са с параметри без застрояване, а вещото лице е използвало аналози, попадащи в зона Смф2, която е с плътност на застрояване 40 % и 60 % съответно. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Алтернативно правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СЪДЪТ,

ПРЕДВИД ИЗЯСНЯВАНЕ НА ДЕЛОТО И ОТ ПРАВНА СТРАНА, ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ СЛЕД СЪВЕЩАНИЕ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени съображения в 3-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,21 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: