

Протокол

№

гр. София, 07.06.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 07.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **3010** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:08 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, представлява от се адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кметът на Столична община чрез Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ – редовно уведомен, представлява се от юрк. Ж.,

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно уведомена, се явява.

СТРАНИТЕ /поотделно/: 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 заключение на вещото лице А. А. по допуснатата съдебно-техническа експертиза (СТЕ), депозирано в срока по чл.27, ал.3 от Закона за общинската собственост.

ДОКЛАДВА, че във връзка с изпратено на 05.05.2022 година писмо от Агенция по вписвания с молба от 16.05.2022 година са изпратени 37 броя копия на актове, вписани в Служба по вписванията – [населено място].

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приемат представените от Агенция по вписвания

писмени доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА като доказателства по делото представените от Агенция по вписвания с писмо от 16.05.2022 година 37 броя копия от актове, вписани в Служба по вписвания – [населено място].

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А. – 52 г., неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

Въпрос на адв. Н.: Обследваните аналози, които сте описала в два от актовете пише, че са свързани с имоти в[жк]и[жк]. Може ли да ми кажете защо сте ги взела предвид, при положение че нас ни касае[жк]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотите попадат в IV-та ценова зона и съгласно изискванията на ЗОС имоти, които са в близост са такива, които попадат в една и съща ценова зона, т.е. не виждам причина да не се използват като пазарни аналози.

Въпрос на адв. Н.: А защо вземате предвид само подточка „а)“ на точка 3 в заключението, касаеща имоти в близост, като точка 2 е в едно и също землище с отчуждавания имот.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Подточка „б)“ се отнася вече за земеделски територии и за горски територии. А урбанизираните територии са в една и съща ценова зона. Конкретно за двата имота в района на[жк]и[жк] също попадат в IV-та ценова зона.

Въпрос на адв. Н.: Какво означава ценова зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ценовите зони и границите са определени в Приложение № 1 към решение на СОС, което е от 1998 година. Цитирала съм го на стр. 7 в заключението.

Въпрос на адв. Н.: Защо се получава разминаване между Вашата оценка и тази, която Столична община е предложила като равностойност на отчуждавания имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото съм използвала повече пазарните аналози на база допълнително приложените по делото. Аз съм представила един аналог и има два нови аналога, а именно 3-и и 5-и, които са допълнително представени от Столична община по делото.

Въпрос на адв. Н.: На стр. 10 от заключението в таблицата сте написала, че преместването на електрическото табло по цена на Ч. е 320,00 лева. Може ли да ми кажете какво включва тази цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Цената включва само изместване на електрическото табло и всичко, което е необходимо по неговото изместване, включително и монтажните дейности. Тази цена съм я взела от ценоразписа на Ч.. Отделно от това таблата са собственост на Ч., така че при ремонта, който ще бъде извършен, това нещо ще бъде

обхванато от СМР, които са на обекта и те ще си го изместят, а дали Ч. или строителят това вече те ще се разберат помежду си.

Въпрос на адв. Н.: Възможно ли е преместване на електрическото табло в горната врата с решетка до отводнителния канал до имота, който ще остане собственост на дружеството?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На стр.10 в заключението съм представила една извадка от действащата регулация с отразяване на границите на имота, като с жълт цвят съм нанесла мястото, където се намира оградата. Отводнителната решетка също попада извън границите на имота. Тоест тези подобрения, като изредени извън процесния имот, аз не съм ги калкулирала. Между двете порти, които са по 7,5 м. има един подвижен стоманен стълб. Портите биха могли да бъдат демонтирани и да бъдат монтирани където искат. За останалата част, където има 6 м. мрежа вече трябва да се извършат съответните СМР, за да бъдат преместени. Отводнителният канал също попада извън границите на имота. Към настоящия момент каналът е изграден извън границите на имота.

Въпрос на адв. Н.: За останалата част от подобренията от къде взехте съответните стойности?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, което съм калкулирала са подобренията в частта от имота, която в момента се отчуждава. Тоест остойностила съм ги като СМР. Има справочник на цените на строителството, който се актуализира на всяко тримесечие. В конкретния случай съм използвала цените на СМР, които са относими към датата на възлагане на оценката.

Въпрос на адв. Н.: От къде гледате ценовата зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма ограничения каква да е стойността. Гледат се последните 20 сделки, които отговарят на изискванията. Може сделката да е по данъчната оценка, след като е сделка, която е сключена между юридически лица в съответния период. Няма логика да не го приема за пазарен аналог.

АДВ. Н.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Въпрос на юрк. Ж.: Искам да попитам вещото лице какви документи Ви бяха предоставени относно собствеността на електрическото табло?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Жалбоподателите ми предоставиха схема на електрическото табло.

Въпрос на юрк. Ж.: Независимо, че оградата е изградена извън процесния имот има ли данни кога е изградена, тъй като посочвате, че за нея по принцип не се изисква разрешение за строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не се изисква към настоящия момент по последните изменения на ЗУТ. Преди изменението през 2015 година се изискваше разрешение за строеж. Конкретно за тази ограда според мен е изграден в предходен период, когато е изградена и сградата, която е в имота.

Въпрос на юрк. Ж.: Налични ли са инвестиционни проекти, свързани с вертикалната планировка, тъй като същата трябва да е геодезическа част от такъв инвестиционен проект?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Такава вертикална планировка ми представиха. Тя е одобрена през 2006 година. Аз съм описала в експертизата, че вертикалната планировка по тази част, която в момента е с павета, на легендата е дадено, че е с армирана бетонова настилка.

Въпрос на юрк. Ж.: Тоест същата не е изпълнена, съобразно инвестиционния проект?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Явно по време на изпълнението са се променили инвестиционните намерения и вместо с армирана бетонова настилка е изпълнено с паваж.

Въпрос на юрк. Ж.: Следващият ми въпрос е по отношение на използвания Договор за прехвърляне на собственост № СОА21-ДГ61-26, сключен между Столична община и юридическо лице, посочен под № 4 в таблицата на стр. 9. Изследвахте ли самия акт и към кой момент е изготвена и определена цената на всички имоти, обективирани в него?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е сделка между Столична община и юридическо лице. Договорът е подписан на 23.06.2021 година, т.е. в релевантния период, но решенията на Столичен общински съвет са от предходен период. Мисля, че оценката беше през 2016 година, на база на която в по-късен етап включват въпросния договор. Законът изисква да гледаме кога е вписана сделката и поради тази причина съм я взела предвид.

ЮРК. Ж.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да бъде приета експертизата, като подробно становище по отношение на нея ще взема по същество на спора.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. А. по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на 700,00 лв от внесения депозит, за което се издаде РКО.

ЮРК. Ж.: За сведение на съда представям предварителен договор между [фирма] и Столична община и Решение № 407 от 27.06.2019 година, в което е определена сумата по предварителния договор по реда на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, както и два броя решения на АССГ и ВАС на РБ.

АДВ. Н.: Не възразяваме да бъдат приети по делото. Моля да бъде допусната повторна експертиза, която да отговори на първоначално поставените въпроси, но вещото лице да не взема предвид актовете, свързани с имоти, находящи се в [жк]и[жк]. Преди малко ми стана известно, че в съседен на отчуждавания имот, миналата година е изповядана сделка на стойност доста по-висока от тази, която е дала вещото лице, като в тази връзка моля да ми дадете възможност да се снабдя с нотариалния акт за тази сделка, който да представим по делото и който да се вземе предвид от вещото лице, ако бъде допусната повторна СТЕ. Моля да бъде допусната и допълнителна задача, като вещото лице остойности подобренията, които са извършени в съседния имот.

ЮРК. Ж.: По искането на жалбоподателя предоставям на съда, но считам същото за неоснователно. На първо място съседният имот най-вероятно е с устройствени параметри, докато в настоящия случай ние издирваме сделки без предвидено застрояване в тях. Считам, че искането не е подкрепено с никакви доказателства. От друга страна §1, т.3 от ЗУТ изисква аналозите да са в една и съща ценова зона, като ценовата зона Столична община е установила с Решение № 2, което ще представя в следващото съдебно заседание ведно с графичната част към него. Практиката на административните съдилища е абсолютно еднопосочна, като се възприемат всички

сделки, които попадат в тази ценова зона. По отношение на обезщетяването на подобренията извън имота няма какво да добавя освен това, което казах. Единствено ще посоча, че същите са и преместваеми обекти, като те не подлежат на обезщетяване. Във връзка с това, моля да оставите искането без уважение като неоснователно.

СЪДЪТ по доказателствата и доказателствените искания

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА по делото днес представените от процесуалния представител на ответника писмени доказателства.

ДАВА възможност на жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи нотариален акт по отношение на сключена сделка, който отговаря на изискванията на закона и който евентуално да послужи като пазарен аналог за изготвяне на допълнителна задача от вещото лице.

След представяне на тези писмени доказателства от страна на жалбоподателя съдът ще се произнесе по доказателственото искане за допускане на допълнителна задача към СТЕ.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 21.06.2022 г. от 14:15 часа, за която дата и час страните са редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:36 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: