

Протокол

№

гр. София, 19.02.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 19.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **9556** по описа за **2023** 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 14.08 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адвокат А. П., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрисконсулт Т. Л., с пълномощно по делото и от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА ТД „СПЕЙС ТАУЪР“ ООД – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, явява се адвокат С., с пълномощно от днес.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – редовно уведомено, явява се лично. Постъпила е молба на 19.02.2024г., в която уведомява съда, че за днес от 13,30ч. е призвана по дело в СРС, 30 състав и моли съда да бъде изчакана, да не се отлага делото и да се гледа на второ четене.

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

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-121/28.08.2023г. на кмета на Столична община.

ДОКЛАДВА административната преписка, представена от ответника със съпроводително писмо с вх.№35348/06.10.2023г.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. К., постъпила на 14.02.2024г., с приложени 4 броя нотариални актове, в срока по чл.27 от ЗОС.

СЪДЪТ връчи копие от експертизата на заинтересованата страна.

СЪДЪТ, на основание на чл. 170, ал. 3 от АПК, УКАЗВА на страните разпределението на доказателствената тежест:

В тежест на ответника – кмет на СО, е да установи съществуването на фактическите основания и изпълнението на законовите изисквания при издаването на оспорваната Заповед№ СОА23-РД40-121/28.08.2023г.

В тежест на жалбоподателя е да установи съществуването на фактите и обстоятелствата, посочени в жалбата, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

АДВОКАТ П.: Поддържам жалбата. Обжалвам изцяло административния акт. Да се приеме административната преписка.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Оспорвам жалбата. Поддържам изразеното становище. Моля да се приеме представената административната преписка, заверена с „Вярно“, която е в цялост.

АДВОКАТ С.: Оспорвам жалбата като неоснователна. Моля да приемете административната преписка.

АДВОКАТ П.: Вещото лице е посочило в експертизата, че липсват някои документи. Предоставям преценката на съда. Вещото лице е добавило нови нотариални актове, които е използвала за изготвяне на експертизата, но тези които са използвани в общината не са по преписката.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представили сме ги на диск към преписката. Който желае може да ги извади от диска. При необходимост мога да ги представя и на хартиен носител.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА под опис представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА административната преписка, представена без опис от ответника, за която юриконсулт Л. заяви, че е представена в цялост.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 67г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със

страните и заинтересованост от изхода на делото. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТЕ.

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

АДВОКАТ П.: В Приложение №2, въз основа на което сте сметнали цената, която смятате, че трябва да се прилага има две празни места. Моля да обясните защо са празни - на стр. 1, т.2 и на стр.2, т.4. Защо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Така както съм описала в аналитичната част на експертизата, както и в двете таблици, както в Приложение №1, така и в Приложение №2 е празна цената за квадратен метър в номер по ред №4 за първия имот от двата акта. Тази позиция е оставена празна, тъй като този имот не следва да участва във формирането на цената, защото е установено, че той попада в Зона ОЗ-1 и представлява самостоятелен УПИ, за който е отредено застрояване. Този имот е взет като стойност и като цена при оценката, която е изготвена от Столична община – това е за имот с последни номера 9848. Това е и на двете таблици под номер по ред №4, с който договор се прехвърлят няколко имота, от които УПИ-то е с отделна цена, а останалите имоти, на които средната цена е 383,39 лв. попадат в отреждания за озеленяване и на улици. Те са взети в предвид първия имот, който е с последни цифри 9848, който представлява УПИ, не съм го взела в предвид при оценката и при двата варианта, тъй като този имот не отговаря на изискванията да има най-много 5% разлика между плътността на застрояване, тъй като в случая плътността на застрояване трябва да е 0. Вторият имот, аналог №2 – този имот също е УПИ, в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, който също има два имота, предмет на акта – единият имот попада в Зона ОЗ-2 и съвсем минимална част в Зона ЗП и също е УПИ. За него има отреждане за застрояване и затова не е включен в изчисленията.

АДВОКАТ П.: Каква част от него? Той е голям имот.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Минимална част е в Зона ЗП, която е зона за паркове и градини без застрояване. Минимална част от имота, около 10^{на} кв.м., несъм ги изчислила точно.

АДВОКАТ П.: А по отношение на първия имот под №4?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Той изцяло попада.

АДВОКАТ П.: Забелязахте ли че квадратурата и на първия и на втория са почти еднакви, с един кв.метър се различават, както и че цената също е почти еднаква?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да, така е, но това няма отношение.

АДВОКАТ П.: Т.е. за различни имоти е една и съща цената?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Така са сключили договора. Аз не мога да кажа защо Столична община, тъй като този договор е сключен между Столична община и юридическо лице, не мога да кажа защо те са приели, че цената е една и съща.

АДВОКАТ П.: Моля да кажете какво събрахте и на колко го разделихте, за да се получи тази цена от 54 лв., защото аз го смятах по четири различни начина и нито веднъж не получих тази цена. Най-близка до тази на общината е ако се съберат всички цени на квадрати и се разделят на 7, при положение че не вземате тези които са празните. Как получихте 54 лв.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не се делят на 7, а се делят на броя на имотите, които са включени. Ако един акт има 12 имота или 13 имота, както е в случая той се дели на броя на имотите, за който е сключен съответният договор.

АДВОКАТ П.: Т.е. тези, които са изброени в четвъртата част, всичките тези правят общо 855 кв.м., така ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Смята се всеки един имот поотделно. Броят на имотите се отчита, а не броят на договорите, когато има самостоятелна цена.

АДВОКАТ П.: Тези всичките имоти, които са изброени т.е. 7 имота в т.4, втората част - те дават общо 855?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Гледаме Таблица №2, последната колона и броите колко имота има в нея.

АДВОКАТ П.: Не се пресмята първият имот, защото не е по пазарни цени...

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това е таблицата, в която тези имоти не участват.

АДВОКАТ П.: Точно така - 7 имота. Аз делея общата цена на 7.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Делите общата цена по тази таблица. Това е цена е за кв.м. Тази цена от 135,97лв. - се прави средно аритметично.

АДВОКАТ П.: Според мен, общата цена, която се получава от общия сбор е 865 делено на 7, прави 123.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Цената е 123,70лв. Във втората таблица съм включила и тези имоти, които общината не признава, че не следва да бъдат включени. Включила съм общо 12 сделки.

АДВОКАТ П.: Не разбирам логиката да се прави по този начин.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Законът казва средно аритметично.

АДВОКАТ П.: Нямам други въпроси към вещото лице. Имам искане да се включат двата имота, които не са били включени първоначално във въпросните сметки, за да може да се направи обективно изследване, тъй като тези два, които са абсолютно еднакви и на еднаква цена – единият е включен, а другият не е включен – по т.4 първия имот и по т.2 първия имот. На всичките предназначенията са най-различни. Нашият е СМФ. Моля да бъдат включени и двата имота, които са посочени, но не са включени.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: По двете таблици, касаещи ред №1 – по този нотариален акт всеки един имот си има собствена стойност, нали така?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да, точно така.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам други въпроси.

СЪДЪТ: Оставащата част от имота отговаря ли на изискванията, определени от закона съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Оставащата част от този имот е включена в УПИ 1 и не подлежи за самостоятелно регулиране.

СЪДЪТ: Ако погледнем скицата-проект, тази част от имота какво е представлявало?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това нещо е било част от друг имот. Целият УПИ 1, който е на МЕТРО е съставен от множество малки имоти, които са изкупувани един по едни. В случая техните имоти са от тук до тук и нагоре са били /показва на съда/ т.е. с тази регулация се прилага регулацията, която е за улица, като имотите, които се отчуждават са извън УПИ 1. В случая тази частичка от имота, тя е част от УПИ 1 и няма да бъде урегулирана самостоятелно. Получило се е при обединяването на имотите, тъй като всички имоти, които са били закупени от собствениците са закупени в цялост, а частичките, които остават от тях извън отредения УПИ в

момента се отчуждават от тях.

СЪДЪТ: Кой е ПУП въз основа, на който се извършава отчуждаването?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това е частично изменение одобрено със заповед от 2003г., която съм описала на първата страница в експертизата.

СЪДЪТ към ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Къде е планът, въз основа на който сте извършили отчуждаването?

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Не мога да отговоря.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определения и внесен депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 600 лева.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВОКАТ П.: Моля да отмените процесния акт. Считам, че същият е незаконосъобразен. Подробно сме изложили аргументи в жалбата, които поддържахме. Моля да ми предоставите кратък срок за писмени бележки. Моля да ми бъдат присъдени направените по делото разноски, за което представям списък на разноските, с препис за насрещната страна.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да постановите съдебен акт, с който да отхвърлите жалбата като неоснователна. Запознат съм със съдебната практика на настоящия съдебен състав по отношение сделките на цени под, на или най-близка до данъчната оценка, като същите са годни аналози по смисъла на §1 от ДРЗОС, като нито в един материален закон не се съдържа забрана за сключването на сделки на цени близки до данъчната оценка. Считам, че следва да бъде кредитиран Вариант №2 от експертизата с включването на 13^{-те} сделки, които отговарят на условията за валидно пазарно свидетелство. Моля да ми предоставите кратък срок за писмени бележки. Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като считам, че делата са без материален интерес.

АДВОКАТ С.: Моля да оставите жалбата без уважение, тъй като считам същата за неоснователна. Моля да потвърдите обжалваната заповед като правилна и законосъобразна. Претендирам разноски, за което представям списък. Моля да ми предоставите кратък срок за писмени бележки.

АДВОКАТ П.: Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на адвокат

С..

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено и от правна страна, ОБЯВИ че ще се произнесе с решение в едноседмичен срок.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,35 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: