

Протокол

№

гр. София, 30.06.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 30.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **3800** 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. чл.144 АПК на именното повикване в 11.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „Софестейтс“ЕООД – уведомен от предходното съдебно заседание чрез адв. Н., представлява се от адв. Н., с пълномощно по делото.

Явява се лично управителя – К. П..

ОТВЕТНИКЪТ Кмета на Столична община – уведомен от предходното съдебно заседание, не се явява, за него юрк. Л. с пълномощно по делото.

СГП редовно призована, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „ЕКО БЪЛГАРИЯ“ ЕАД – уведомена от предходното съдебно заседание, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

Вещо лице А. Ж. А. – явява се.

ДОКЛАДВА молба жалбоподателя от 07.6.2023г. с приложен проект за издаване на съдебно удостоверение; молба от 08.6.23г. жалбоподателя с приложен документ за внесен депозит за вещото лице; молба от жалбоподателя от 21.6.23г. с приложения.; молба от жалбоподателя от 28.6.23г. с приложения;

ДОКЛАДВА постъпила в срока по чл. 27, ал. 3 ЗОС допълнителна съдебно-оценителна експертиза.

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

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. Н. – да се изслуша вещото лице. Да се приемат приложените към докладваните молби доказателства.

Юрк. Л. – представям и моля да приемете Нотариален акт №191/22г., с който вещото

лице е запозната. Става въпрос за същия имот, предмет на ипотеката, който представиха жалбоподателите. Съдържанието на нотариалния акт е прехвърлено в ипотеката. Да се изслуша вещото лице.

Адв. Н. - да се приеме акта.

Адв. С. – да се приеме акта.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с молба от 21.6.23г. приложения; представените с молба от 28.6.23г. приложения и днес представения Нотариален акт № 191/22г.

Вещото лице със снета по делото самоличност. Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представила съм допълнителна СТОЕ към приетото основно заключение в срок, което поддържам. Във връзка с допълнително представения пазарен аналог съм подготвила и съответни изчисления, които не са обективирани, тъй като вчера ми го изпратиха нотариалния акт, който днес представиха. Подготвила съм във връзка с него допълнителни изчисления, а именно – в експертизата съм дала изчисления без въпросния нотариален акт, който днес се представи. Направих преизчисления, като съм включила и него. Има изменения в Приложение 2 към Вариант 1 и в Приложение 3 към Вариант 2.

Обезщетението по Вариант 1 по допълнителната експертиза след като съобразих нотариалния акт от днес, сумата на обезщетението става 56551.70лв.: ако работя с площта, която е по документ за собственост 1240кв.м /говоря за аналога/ - тогава изчисленията са 56418,21лв.- при Вариант 1. Ако работя с площ на имота 1209 кв.м – изчисленията при Вариант 1 ще са 56453,62лв.

При Вариант 2 от Приложение 3 - като вземем предвид и днес представения нотариален акт, следва да се добави още един акт и стават 4 акта, които могат да се ползват. Тогава ако се ползва площта на имота 1240кв.м - тогава изчисленията са - 122540,73лв. Ако работя с площ 1209 кв.м – тогава изчисленията при Вариант 2 по Приложение 3 – са 124199,40лв.

Адв. Н. – ако в нотариалния акт пише, че имота по скица е 1209 кв. м. Може ли физически да е по-голям от тази квадратура. Към датата на сделката е 1209кв.м по скицата.

Вещото лице – Правя разлика в площта, тъй като по документ за собственост площта е една, а по скица е друга. Става въпрос за документа за собственост, представен днес.

Юрк. Л. – това е правен въпрос.

Адв. Н. – документа за собственост не е представения днес.

Вещото лице – представям изчисленията – 2 броя Приложения 3, коригирано съгласно днес представения аналог. В едното Приложение 3 площта на съобразно днес представения аналог, е даден 1240кв.м, а в другото Приложение 3 площта е 1209 кв.м.

Представям и Приложение 2 също коригирано – в два варианта за различните площи 1209 кв.м и 1240кв.м

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя – по отношение на Приложение 1 - на л. 55 по делото, акт № 78, том. 2 – описана 129,30лв. средна цена на имота.

Вещото лице – в Приложение 1 описвах по данни на нотариуса, тъй като на някои от

актовете не се четеше номера от Службата по вписвания – описани по данни на съответни нотариуси в прил. 1.

ПРЕДЯВИ се на вещото лице извадка от кк.

Вещото лице - Имот с идентификатор 498 описан в акт №78, том 2. от прил. 1 е в непосредствена близост с процесния..

На процесуалния представител на жалбоподателя:

ПРЕДЯВИ се на вещото лице разпечатка от кк. с визуализация на имоти посочени в прил. 1.

Вещото лице – зная местоположението на имотите, в същото землище са. Не са съседни. От извадките се вижда къде се намира местоположението на другите пазарни аналози.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя: на какво се дължи разликата в цената на имота в близост до процесния имот да има цена 130лв. а останалите доста по-ниска.

Юрк. Л. – възразявам.

Вещото лице – съгласно закона последните 20 аналога, които могат да бъдат използвани, щом отговарят на изискванията ги ползвам и не се съобразявам с цените им. Не правя подбора. Правя изчисления на база дали отговарят на изискванията на закона.

Адв. Н. – защо имот на Околовръстното шосе е с цена по-висока от други посочени имоти?

Вещото лице - защото са си описали реалната продажна цена при изповядването.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя: защо имота, съседен на процесния не е взет предвид в Приложение 3.

Вещото лице - Няма ПУП, защото е земеделски имот. В Приложение 2 и Приложение 3 съм използвала анализи с ПУП и отговорят на плътност 40 процента. Приложение 1 са само земеделски, за които имоти няма ПУП.

На въпрос на процесуалния представител на ответника по отношение на аналог за цена 129,30лв. - има ли разлика между нотариалните актове за покупко-продажба и договорните ипотечи.

Вещото лице – Има разлика между цените на покупко-продажбата и договорната ипотека.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – частите извън петното за застрояване били ли са урегулирани за застрояване преди 2012г.?

Вещото лице – целият имот преди 2012г. не е бил урегулиран. С ПУП от 2005 е предвидено застрояване в ПИ с идентификатор 001;..002;..006;..007, без да има конкретно предназначение, като е посочена плътност на застрояване 40 процента, има посочени две петна в имотите, предмет на ПУП. Предмет на ПУП е предимно застрояване в ПИ ..001;..002;006;007

На въпрос на процесуалния представител на ответника:

Вещото лице – има ограничение по чл. 63 от ЗУТ. Сградата да е на разстояние 8м от западна имотна граница на ПИ ..001;..002;

На въпрос на процесуалния представител на ответника:

Вещото лице - това застрояване следва да се съобразява с последващото изграждане на улици. Когато не е ПУП с регулация, а е само план за застрояване, както е в случая – сградите се ситуират на отстояние от границите на имотите, съобразно бъдещата регулация.

На процесуалния представител на ответника:

Вещото лице – това, което е предмет на отчуждаване, с изкл. на 25 кв.м, които са засегнати от петно на едната от сградите - попадат извън петното, но в границите на бившите имоти.

На процесуалния представител на ответника – използваните три нови аналози, дали са в едно и също землище или в една и съща ценова зона с отчуждавания имот?

Вещото лице – трите нови акта в Приложение 2 и Приложение 3 – са в землището на [населено място]. Първия акт на л. 116, приложен към експертизата - е в землището на [населено място]. Другите 3 аналога са в землището на [населено място].

Юрк. Л. - нямам въпроси.

Адв. Н. – във Вариант 1 на основание на кои правила от ЗОС е направено това изчисление?

Вещото лице – има пазарни аналози. Първият вариант е съобразно поставена от ответника задача.

На въпрос на процесуалния представител на жалбоподателя – към кой законов текст е отнесено това изчисление на първи вариант. Твърдя, че няма такъв законов текст.

Юрк. Л. – това е правен въпрос. Едната част от имота попада в зона за застрояване другата не. В европейското право има тест за справедлив баланс, в който са изложени подобни дела.

Вещото лице – отговорила съм на въпроса. Това е правен въпрос.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените два варианта на приложение 2, два варианта на приложение 3 към допълнителното заключение на вещото лице.

Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 500лв.

ИЗДАДЕ се РКО.

ПРИЕМА днес представените 6 броя разпечатки от кадастралната карта.

Юрк. Л. – представям извадка на ценовите зони, че по отношение на [населено място] и останалите около него - липсва ценова зона.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА днес представената извадка от ответника, касаеща зони за определяне на норми на данъчни оценки.

СТРАНИТЕ/поотделно/- Няма да сочим други доказателства и нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Н. – Моля да уважите жалбата и да кредитирате Вариант 2 в първоначалния си вид с допълнение към този вариант на цената на имот ...488, който да включен към посочените от вещо лице имоти и бъде изчислена средната цена,

която се получава. Този имот, макар и земеделски имот и бидейки най-близо и в съседство до процесния имот – цената му е относима към справедливата пазарна цена на процесния имот. Претендирам разноски. Представям списък на разноските.

Юрк. Л. – Правя възражение за прекомерност. Хонорарът следва да бъде намален до 1000лв., тъй като делото не е от фактическа и правна сложност.

Считам подадената жалбата за неоснователна, като релевираните твърдения в нея останаха недоказани и неподкрепени. Видно от повторната СТОЕ, действително малка част от имота е попаднала в застрояването, предвидено с план за застрояване от 2005г. В останалата част имотът е бил неурегулиран извън пределите на застрояването при условията на чл. 60 ЗУТ. Неверни и неправдоподобни са доводите за промененото предназначение за имота. По делото не беше представено разрешение за строеж. Същото е загубило действието си още през 2009г. преди влизане в сила на новия ОУП и бъдещото урегулиране на имота за улична регулация и застрояване с ПУП от 2012г., тук не е приложимо изключението на ал. 6 на чл. 24 ЗОЗЗ. Моля да кредитирате Вариант 1, както вещото лице е съобразило каква част попада в застрояването и каква извън нея. Този вариант е в унисон с теста за справедлив баланс, който е намерил сериозно приложение в европейското право. В този вариант следва да бъдат изключени трите допълнително използвани аналога в [населено място] – не попадат в едно и също землище, нито в една и съща ценова зона. В настоящия случай в чл. 22, ал. 6 вещото лице е съобразило, че по предходен план имотът частично попада в застрояване, не е бил урегулиран, а останалата част съгласно чл. 60 ЗУТ – е останало 8м. за бъдещото урегулиране. Моля да имате предвид теста за справедлив баланс. Правя възражение за прекомерност. Претендирам юрк. възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

Адв. С. - Оспорвам жалбата. Моля да се кредитира заключението по Вариант 1.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 3-дневен срок от днес да представят писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,46 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: