

Протокол

№

гр. София, 26.10.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 26.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5482** по описа за **2022** 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 15.23 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „АГРОГЕОМЕР“ ЕАД – редовно уведомен представлява се от адвокат И. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, представлява се от юриконсулт Л. и юриконсулт И., с пълномощни по делото от днес.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К. – редовно уведомено, не се явява.

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.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА молба от Столична община, постъпила на 04.10.2022 г.

ДОКЛАДВА заключение по допуснатата съдебно-икономическа експертиза от вещото лице С. К., постъпила на 24.10.2022 г.

АДВОКАТ Б.: Поддържам жалбата. Да се приеме административната преписка. Представям молба с приложени към нея писмени доказателства, които представляват 2 броя статистически извадки от електронния сайт „I.bg“, които удостоверяват

средните цени на поземлени имоти в района на отчуждаемия имот, а именно район „7-ми - 11-ти километър“ и НПЗ И. за период от 18 години, като същите удостоверяват, че никога цените на имотите в район не са падали под 100 евро/кв. м., а към настоящия момент – началото на 2022 г. са в диапазона на 300 евро/кв. м. Представям и конкретен нотариален акт за извършена сделка между търговски дружества за имот в същия район „М.“, по който нотариален акт продажната цена е над 300 евро/кв.м. Представям предварителен договор между жалбоподателя и трето търговското дружества за продажба на отчуждаемия имот, който предварителен договор е бил сключен на цена 300 евро/кв. м. Представям кадастрална скица на отчуждаемия имот, от която е видно, че предназначението на този имот е за застрояване, а не както в експертизата вещото лице се е водило, че е незастроена. Възможността да бъде застроено логично води до по висока стойност на имота. Това са доказателствата, които представям и моля да приемете.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представените две извадки от „I.bg“ представляват офертни цени, които са несъотнесими с метода на определяне на равностойно парично обезщетение по ЗОС. Представеният нотариален акт от 15.02.2019 г., което е една година извън периода на отчуждаването. Представеният предварителен договор е между две юридически лица и какво същите са се договорили на едно предварително ниво е абсолютно неотнесимо към предмета на настоящия спор. Неправилно позовавайки се на кадастралната карта се извежда съждение, че същият може да бъде застроен, тъй като частта, която се отчуждава попада в улична регулация. Считаю, че представените доказателства за неотнесими и моля същите да не бъдат приемани като такива.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: По отношение на предварителния договор, същият е представен от страната като няма достатъчно данни да се твърди коя е точната дата на подписване и дали това е действителната воля на страните, тъй като нито има заверка на подписи, нито на съдържание.

До колко представените писмени доказателства са свързани с предмета на делото и са допустими по ГПК и АПК, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените писмени доказателства представени в днешното съдебно заседание. Доказателствената им стойност ще бъде обсъдена с крайният съдебен акт.

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА писмените доказателства с молба на Столична община от 04.10.2022 г.

В залата се явява вещото лице С. К..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не правим възражение срещу срока на депозиране на експертизата. 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. – 66 г., 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 СИЕ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

АДВОКАТ Б.: Извън всички обстоятелства, които са обсъдени във Вашето заключение, на Вас известни ли са Ви сделки сключвани в района на процесния имот, които да са били на единична пазарна цена, над 300 евро/кв. м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В района има сключвани различни сделки, но тези сделки, за които се твърди, че са над 300 евро/кв.м. не се отнасят за имоти, които са без предвидено застрояване. Те се отнасят за имоти в общия случай с одобрен ПУП и съответно с одобрен застроителен план, така че не са ми известни сделки, които да са за зона без застрояване, и които да са на цена над 300 евро/ кв.м.

АДВОКАТ Б.: Нямам повече въпроси.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Имате ли данни за времето, по което е изградена оградата и вертикалната планировка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: По отношение на вертикалната планировка не мога да кажа, по отношение на оградата също. Дотолкова-доколкото оградата огражда всъщност целият терен, който е отдаден под наем за автокъща и паркинг. Тази ограда огражда целият терен, а не само конкретния имот, т.е моята логика, е че тази ограда е изградена след като имотът е бил отдаден за тази дейност и затова като съм остойностявала стойността на оградата съм взела само тази част от общата ограда, която се припокрива с част от границата на процесния имот /южната и югозападната част/. Нямам данни кога е построена оградата, а и оградата е от такъв тип, че не може да се прецени точно.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Това ли е оградата? /прави уточнение с вещото лице като посочва снимки/?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Оградата, която се показва на снимката не огражда процесния имот.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Тази ограда, която сте оценили може ли да бъде премахната и има ли изграден фундамент в частта, която минава по границата на имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Оградата няма фундамент, тя представлява само телена мрежа и затова фундаменти не съм изчислявала.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Необходимо ли е разрешение за строеж за изграждането на такава ограда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: За такава ограда, не е необходимо разрешение.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: А евентуално към момента на изграждане ако е бил към момента на отдаване, т.е. преди 2015г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Казах, че не знам кога е построена тази ограда, как мога да съобразя нещо, което не знам?

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Използваният от Вас допълнителен аналог и структуриран в Нотариален акт № 69/09.12.2021 г., установили ли сте подобрения в имота или налични сгради?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В последният акт, който съм взела изрично съм записала, че се

касае само за имота, който попада извън УПИ, което има застроени сгради. С този акт са закупени осем имота като само единият от тях отговаря на изискванията на ЗОС, а това именно е най-южния от всичките имоти, който попада извън УПИ и извън застроените сгради. Останалите имоти също са с отделна цена, но аз не съм ги взела в предвид. Наличието на сгради в близост до този имот, но извън УПИ-то изобщо не касаят имота, който е взет за аналог.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Специално за имота, който сте взели за аналог имате ли данни, има ли построена сграда вътре?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не съм открила сграда.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Нямам повече въпроси.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам повече въпроси. Нямам забележка към техническата част. Считам, че тя е отговорила на поставените въпроси, изяснени са релевантните факти, като имам известни съображения единствено по отношение на обезщетенията за оградата и вертикалната планировка, както и за използвания последен аналог, за които ще представя доказателства след края разпита на вещото лице.

АДВОКАТ Б.: Оспорвам заключението на вещото лице в частта, в която е определена пазарната стойност на отчуждения имот с доказателствата, които бяха представени в днешното съдебно заседание надлежно се установява, че към началото на 2022 г., средни цени на имоти в района са в диапазона на 300 евро/кв. м., предвид на което при определяне на дължимото обезщетение моля съдът да съобрази тези доказателства.

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 определение и внесения депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 600 лева.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представям извадка от „С.“ на последния аналог използван от вещото лице, заедно с две снимки /снимков материал/ касаещ застрояване в процесния имот. Извадката от „С.“ ви я представям, за да може да се установи съпоставка между имотите. Представям извадка от „G. maps“ от 2012 г. в която се открива, че оградата ограждаща цялата автокъща е налична още през 2012 г. съответно през този период не е била направена поправката в чл.151 от ЗУТ и за процесната ограда се е искало разрешение за строеж.

АДВОКАТ Б.: Оспорвам представените доказателства. Същите не удостоверяват идентичност между отчуждаемия имот и тези, които са представени на въпросните карта и снимки. Моля съдът да не ги разглежда при постановяване на крайния си съдебен акт.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Доказателствата са публични и всеки има достъп и може да се увери от къде са.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Правя уточнение, че само един от документите е свързан с отчуждаване на имота, а другите три касаят използван аналог.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените писмени доказателства и снимков материал от ответника в днешното съдебно заседание.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ приема представения снимков материал ще го обсъди в крайния съдебен акт. Счете делото за изяснено от фактическа страна,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ Б.: Моля да сметете жалбата срещу заповедта на СО в частта за определеното обезщетение за основателна и обоснована. Моля да вземете в предвид представените от наша страна доказателства за цените на недвижимите имот в района на отчуждаемия имот и да определите справедливо обезщетение. Претендирам адвокатски хонорар. Представям списък за разноски.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да постановите съдебен акт, с който да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Считам, че не следва да бъде определено обезщетение за вертикална планировка и за изградената ограда, тъй като и двете попадат в дефиницията за строеж по § 5, т. 38 от ДР ЗУТ и същите следва да бъдат изградени законно. Установи се, че оградата е изградена преди 2015 г. и отново за същата следва да бъде предоставено разрешение за строеж. По отношение на допълнително откритата сделка, считам че тя не е валиден аналог предвид факта, че на първо място към момента на възлагане, а и към настоящия момент имотът е отреден за УПИ за Наука и чуждестранни студенти, а какво ще бъде бъдещето на отреждане не е в предметния обхват на настоящото производство. В самият нотариален акт е представено, че цените на имотите включват всичките подобрения, а в имота се установява наличие на синя сграда. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмена защита. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

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

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,44 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

