

# Протокол

№

гр. София, 04.10.2019 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,**  
в публично заседание на 04.10.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Николова**

при участието на секретаря Славия Тодорова, като разгледа дело номер **6812** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 11:00 часа се явиха:

На първо четене:

**ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ** [фирма], редовно уведомен, се представлява от адв. К., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от преди. Явява се и адв. С., редовно преупълномощен, с пълномощно от днес, приет от днес. Съдът прилага пълномощното по делото.

**ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, редовно уведомен, се представлява от юрисконсулт Ж., с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

СГП, редовно уведомена, не изпраща представител.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. В. Б.**, редовно призован, се явява лично.

Страните /поотделно/ - Да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ** намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

**ДОКЛАДВА:** В предходно с.з. жалбоподателят е представил доказателства и съдът даде възможност на ответника да изрази становище по тях, във връзка с което

постъпи становище от ответника от 26.07.19г. , към което са приложени писмени доказателства-извадка от цифров модел на софийска координатна система. Направено е доказателствено искане по т.2, като съдът е задължил жалбоподателя да представи описаните в тазци точка доказателства, а именно: Опис на дълготрайните материални активи по счетоводния баланс на предприятието относно частта за отчуждаване, от която да е видно, че релсовият коловоз е зачислен на дружеството и попада в частта, предмет на отчуждаването.

Адв. К.- Аз не разчетох указаниято, ръкописно е, моля за възможност да го изпълня.Представям писмено доказателство относно годността на коловоза към днешна дата, както и доказателства за внесения депозит от 883.20лв.

Юрк. Ж.- Това доказателство не доказва, че жалбоподателят е собственик на коловоза.

СЪДЪТ по доказателствата

### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и прилага доказателствата, представени в предходно заседание от жалбоподателя, както и представените с молба на ответника от 26.07.19г., както и днес представените от жалбоподателя.Ще цени същите при произнасяне по същество. ДАВА възможност на жалбоподателя да ангажира доказателствата по т.2 от молбата на ответника от 26.07.19г, които му разясни днес.

ДОКЛАДВА постъпило заключение по допуснатата СТЕ Заключение е на 26.09.2019г., спазен е 3 дневния срок по ЗОБС за представяне на заключението. Същото е придружено от справка декларация и декларация за липса на конфликт на интереси, както и доказателства за оценителската правоспособност. Към заключението има приложени и 10 бр. приложения. Съдът е дал указания на в.л. на кои страници от делото са му давани указания и къде са формулирани задачи, тъй като констатира, че в.л. е възпроизвело в заключението само част от задачите. Видно от заключението, в.л. не е възпроизвело въпроса от жалбата, който касае поземления имот и е бил допуснат с определението на л.336.Освен това отговорът относно поземленият имот-че няма пазарни аналози, не е мотивиран, а само декларативен.

АДВ.К.- Възражявам срещу изслушването на експертизата днес, на първо място по съображенията посочени от съда, а именно: затова, че не е отговорило на въпроса поставен в жалбата относно поземления имот.В експертизата на стр.10 буквално е копиран текст за 29 бр. сделки от служба по вписванията, които експертизата твърди, че е проучила и че липсват аналози. Същевременно обаче, този текст е копиран от стр.3 на придружителното писмо на СО до Председателя на Адм.съд, абсолютно едно към едно. На стр. 138-140 от делото е направената справка от СВ, която предполагам, че съдържа въпросните 29 бр. акта, в много места по справката обаче пише, че конкр. сделка е аналог. Тези 29 акта не са изследвани от вещото лице и не са обозначени в експертизата , не са посочени и коментирани поотделно.

От друга страна заповедта, която обжалваме е от м. май 2019г.,т.е. пазарните аналози би следвало да бъдат изследвани в последната година назад, считано от м. май 2019г., а изследваните от СО визират период 2017г.-2018г. По никакъв начин експертизата не е отговорила на въпроса, който сме поставили в жалбата- за пазарна оценка на

поземления имот с изрично посочени сделки в района със същото предназначение. Аз не мога нито да задавам въпроси, нито да направя анализ дали правилно са взети критериите за оценка, по какви методи е правена оценката. Категорично считам, че не следва да се изслушва експертизата, докато не бъде изготвена, както сме я поискали.

По отношение на сградите 7 и 8, в заключението е посочено, че не е осигурен от нес достъп. Водя свидетел, който ще установи, че вещото лице е присъствало на място, гледало е всичко и много пъти е питано какво точно иска да види и до какво точно да има достъп, но самото в.л. е отказало да гледа някои от сградите, а в експертизата се сочи, че не му е осигурен достъп. Моля да допуснете до разпит този свидетел, за да бъде направена експертизата и по отношение на сгради 7 и 8 след техен оглед.

По отношение на коловоза, експертизата също не е коректна. Съдът е посочил в определението за допускане, че му указва да пресъздаде фактичката обстановка в имота и едва тогава ще бъде обсъждан въпроса за собствеността на обектите, било то сгради или обекти на техническата инфраструктура/ също приравнени като недвижими/, и на последно място тяхната законност. Към настоящия момент коловозът физически се намира вътре в имота ни, като оградата на имота е след коловоза, това е на място положението. Съгласно кадастрална схема е напълно възможно коловоза да попада в друг имот по КККР, но към момента той е в очертаванията на този наш имот, повече от 20 години, ползва се от нас-собственика „Спектър“, отдаван е под наем от предишния собственик и представлява техническо съоръжение, което е подобрение в този имот и което ще бъде премахнато, в случай че влезе в сила заповедта за отчуждаване. Тази фактическа обстановка по никакъв начин не е установена от експертизата. Снабдила съм се с писмо от Н. /Б./, откъдето се вижда, че в имота съществува коловоза. Той не е част от мрежата на ЖП, но и към момента се ползва, може да бъде обслужван и там има цистерни в момента.

ЮРИСКОНСУЛТ Ж. – Експертизата следва да бъде изслушана и в същата съществуват констатации за всичко. Във връзка с възражения на процесуалния представител на жалбоподателя за срока на аналозите, в чл. 22, ал.5 и сл. във вр. с параграф 1 се сочи, че аналози се търсят 12 месеца назад от датата на издаване на възлагателното писмо, а не от датата на издаване на процесната заповед.

С оглед на твърдението, че следва да се направи по повече от един метод изчислението на пазарната стойност, в параграф 1 е посочено точно и ясно- по сравнителен метод на пазарни аналози, вписани в Агенция по вписванията, по която поне една от страните задължително следва да бъде търговец.

Смятам, че предмет на експертизата е установяване дали процесия коловоз попада или не попада в имота, предмет на отчуждаването.

Неотносимо е твърдението, че в.л. следва да извърши оглед на процесите сгради и отвътре, то няма такова задължение в закона. С оглед на това считам, че следва да се изслуша експертизата.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ** - Всички 29 акта са обследвани и е установено тяхното местонахождение и тяхното предназначение съгласно ОУП на С.. Съгласно чл. 22 от ЗОС се определя размера на равностойното парично обезщетение на имотите, съобразно конкретното им предназначение. Няма нито един имот, който да е със същото предназначение, както отчуждаемата част от имота. Неотчуждаемата част има достатъчен брой аналози, които са част от тези 29 бр.

Относно огледа искам свидетеля на жалбоподателя да каже къде бяха ключовете за

сградите , които не съм огледал.

Писмото, което се представя за коловоза, не значи нищо.

По доказателствата, предвид възраженията на страните, СЪДЪТ

### ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ искането на жалбоподателя за разпит на свидетел относно факта бил ли е или не е осигурен достъп на вещото лице да направи оглед отвътре на сгради № 7 и 8.

ЗАДЪЛЖАВА адв. К. да представи в 5 дневен срок от днес описа на ДМА по т.2 от становището на ответника от 26.07.19г.

УКАЗВА на жалбоподателя, че периода, за който се изследват пазарните аналози, е 12 месеца преди датата на възлагателно писмо, като в.л. може да провери констатациите от адм.преписка относно 29 сделки, както и да направи собствена справка в СВ- С., тъй като е възможно използваната от ответника селекция да е непълна.

ВРЪЩА за доработка СОТЕ, като дава на вещото лице следните указания:

1. Да се отговори на всички въпроси, вкл. в последователността, в която съдът ги е допускал, вкл. въпроса от жалбата. Съдът с разпореждане от 30.09.19г. изписано върху заключението е дал конкретни указания на вещото лице, където точно се съдържат задачите и указанията на съда, тъй като същите са многобройни предвид многобройните възражения на страните.

2. По отношение на 29 бр. сделки от СВ, вещото лице в табличен вид, за всяка една от 29 бр. сделки да посочи по каква причина счита, че конкретната сделка не отговаря на изискванията да бъде пазарен аналог.

3. При необходимост и поискване ще му издаде съдебно удостоверение, което да му послужи пред СВ-С..

4. Когато преценява конкретно предназначение на имот, не следва да взема предвид предназначението само на отчуждаваната част /за улица/, а следва да взема предвид предназначението на целия имот на жалбоподателя по предходните /преди плана, по който е отчуждаването/ РП-анове /ако последния преди този, по който е отчуждаването, не е бил приложен, да се изследва и по-предходния РП, а ако няма такъв- да се вземе предвид фактическото ползване на имота/отчуждаваната част.

5. Да извърши оглед и на сгради № 7 и 8, като ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да осигури достъп на в.л. за извършване на огледа им.

6. Да посочи дали 4 /четирите/ процесни сгради представляват строеж по смисъла на ЗУТ, за които са строеж- ясно да посочи дали има строителни книжа за тях, ако няма- дали фигурират в акт за държавна собственост или други документи /в опис на ДМА напр./. Ако вещото лице счита, че някой от 4/четирите/ сгради не представляват строеж, следва да даде оценка на същите не като строеж, а като подобрение.

7. За посочените подобрения- масивна ограда, бетонови настилки и бетонови ел.стълбове, да поясни защо счита, че са подобрения, а не строеж, като направи оценка за строеж, ако са строежи и посочи кога са изградени и има ли данни за законосъобразното им изграждане.

8. Когато отчита овехтяването и амортизациите, да вземе възрастта на съответния конкретен обект.

9. Детайлно да поясни заключението си относно ж.п. коловоза, като посочи дали същия попада в титула на жалбоподателя или титула на неговите праводатели, включително в АДС; дали същият попада в рамките на конкретен идентификатор по кадастрална карта и кой; ако има разминаване между това в кой имот по карта и по титул попада коловоза, да разясни на какво се дължи тази разлика.

10. Ако коловоза попада в съседен имот по КККР, да извърши справка, с помощна на ответника – СО, дали за този съседен идентификатор и то точно в частта, в която попада коловоза, също има отчуждително производство и дали предмет на това производство се явява въпросния коловоз, т.е. дали коловоза е отчужден и платен на друго лице.

11. Да използва всички приети до момента доказателства, както и изискания от жалбоподателя днес - опис на ДМА за коловоза.

12. В 3-дневен срок от днес да депозира молба с проект на съдебно удостоверение за пред СВ-С., което да му се издаде, без дър. такса.

Вещото лице- Моля за по-дълъг срок, СВ ще ме забави.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и насрочва делото за 30.10.2019г. от 15:00 час, за която дата и час страните и вещото лице са редовно уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:48 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: