

# Протокол

№

гр. София, 02.03.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 02.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **10759** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 15:00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - В. Ц. М. редовно призована, се представлява от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“, редовно призован, представлява се от юрк.

Ж., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В. Г. Я. - П., се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно) – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА молба от адв. В. с приложения към нея нотариални актове по опис.

ДОКЛАДВА молба от адв. В. от 10.02.2022 г. с приложения към нея нотариални актове по опис.

ДОКЛАДВА допълнително заключението от СТЕ, депозирано на 23.02.2022 г.

По доказателствата,

СЪДЪТ

**О П Р Е Д Е Л И:**

ПРИЕМА писмените доказателства, приложения към молбите на адв. В..

ПРИСТЪПВА към изслушване на допълнителната СТЕ.  
Вещото лице е със СНЕТА самоличност по делото.  
ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ – Представила съм допълнително заключение в срок, което поддържам.  
Адв. В. – Нямам въпроси към вещото лице.

На въпроси на юрк. Ж., ВЛ – Представила съм три варианта на равностойно парично обезщетение. Анализите, които съм включила в приложение 1 и 2 за първи и втори вариант съм използвала, защото съм преценила донякъде, че зона ООЕ е близка до зоната, в която попада процесния имот, т.е. зона за комплексно застрояване и парк. Това отреждане може да бъде приравнено и към зона ОЗЕ1 обществено обслужване и озеленяване. Съобразила съм се и с двете зони, като едната зона е обществено обслужване, а другата ОЗЕ1 с 30% за озеленяване. Отреждането на имота съм преценявала по първият план от 1971 г., където имотът е отреден за комплексно застрояване. Не съм правила оглед на място. Имотът към момента не е застроен. Видях го в Г. мап. При изготвяне на вариант № 3 съм използвала аналози попадащи в устройствена зона ОО. При единият вариант съм се съобразила със срока на възлагане на оценката, а при другият вариант съм се съобразила с едногодишния срок, така както е поставена задачата от оспорващия. По отношението на имотът, който по сделката попада в зона ЗП има допускане за изработване на ПУП и понеже единият имот е „Жк“, другия „Зп“ съм приела, че тази сделка би могла да се използва като аналог, тъй като последващото предназначение на имота ще бъде именно за парк и за жилищно застрояване. При зона Зп е налице повече от 5 % разлика в плътността на застаряването спрямо зона Жк. ПУП не може да противоречи на ОУП. Аз предполагам, че тези двата имота ще бъдат с едно ново отреждане, хем за жилищно, хем за парково, към момента не е така. Посочила съм, че сделка № 3, от приложение № 3, нотариален акт № 32 попада в зона ЖК. Всъщност попада в друга устройствена зона. Допуснала съм грешка при пренасянето на данните от частта на заключението в частта на Приложение № 3. В т. 1-5 (стр. 4) от заключението по отношение на този имот съм записала, че той попада в зона ПМС. Не бих казала, че устройствена зона ПМС, която е с отреждане за производствено застрояване, за производствен и търговски склад не отговаря по устройствена характеристика зона Жк. В зона ПМС е допустимо на долните етажи да има магазини, както и сгради за невредни производства. По отношение на имота, предмет на сделка № 2, касаеща имот с идентификатор последни цифри 1500 от приложение № 3, не съм запозната дали към момента на сделката е съществувал инвестиционен проект и виза за проектиране. Юрк. Ж. - Оспорвам експертизата. Считаю, че при изготвянето ѝ не са съобразени приложимите законови критерии за определяне на аналози.

След изслушване на заключението от СТЕ и становището на страните,  
СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от основната СТЕ.  
ПРИЕМА заключението от допълнителната СТЕ.  
ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ, в размер на внесения по делото депозит, за което се издаде РКО.

Юрк. Ж. – Представям скица извадка от С. за имот с идентификатор последни цифри 441, видно от която същият попада в зона ПМС. Представям скица на имот с идентификатор 455, видно от която същият изцяло попада в зона „ПЗ“. Представям разрешение за строеж и виза за проектиране, като за имотът дори има учредена суперфиция преди продажбата.

Адв. В. – Не възразявам да се приемат днес представените от пълномощника на ответника писмени доказателства.

По доказателствата,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените днес писмени доказателства от пълномощника на ответника.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. В. – Моля да уважите жалбата, като се съобразите с изготвеното по делото заключение от съдебно-оценителна експертиза, респ. допълнителното заключение. Видно от допълнителното заключение, сделките в периода 26.01.2021г. - 26.01.2020 г., са дали основание на експерта да приеме, че действителната пазарна цена на процесната част към минал момент е 175 011.74 лв. Считаю, че тази цена отговаря на пазарните условия в този период и е справедлива. Поради изложеното моля, да уважите жалбата на доверителя ми и да измените процесната заповед, като бъде определено обезщетение в размер на 175011,74 лв. Моля да имате предвид, че определената от общината цена в оспорваната заповед е данъчната оценка, което е изключително несправедлива стойност за земята. Тази цена е изключително ниска за закупуването на какъвто и да е имот в С., а може би и в България. Претендирам разности. Представям договор за правна защита, анекс към същия и списък по чл. 80 ГПК. Размерът на възнаграждението е определен съгласно Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения въз основа на обезщетението по първи вариант на експертиза, а именно: 175 011 лв. Моля за срок за писмени бележки.

Юрк. Ж. – Поддържам изразеното становище за неоснователност и недоказаност на жалбата. Твърдя, че по отношение на експертизата безспорно се доказва, че първият и втория вариант са неприложими за отчуждавания имот, тъй като зоните ОО и ЖГ имат повече от 5 на 100 разлика в плътността на застрояване. Като изцяло приложима за процесния имот е зона ЖК в третия вариант, в който обаче според нас нито една от сделките не представлява годен аналог. На първо място, имотът посочен в ред 1 на приложение № 3 попада изцяло в зона с различна плътност и характер на застрояване. Същото важи и за сделка № 3 по приложение № 3, касаеща имот с идентификатор 68134.15.441, който както и ВЛ потвърди попада в устройствена зона ПМС, която е с различно предназначение и характер, а именно: за производствени складове и търговски дейности. По отношение на имот № 2, предмет на нотариален акт № 168, с последни цифри на идентификатора 1139, следва да се има предвид, че към момента на сделката има издаден виза за проектиране, одобрени са инвестиционни проекти и е учредена суперфиция. Моля да отхвърлите жалбата, като неоснователна и

недоказана. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Считам, че процесните дела са лишени от осъдителен диспозитив и те са без материален интерес. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

**СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!**  
СЪДЪТ предостави на страните двудневен срок за писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.17 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: