

Протокол

№

гр. София, 05.02.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 05.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **11509** по описа за **2023** 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 10,42 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ АПК „Комуна“ ЕООД - редовно уведомен за днешното съдебно заседание по реда на чл. 51, ал. 1 ГПК - се представлява от адв. Д., преупълномощена от адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община (СО) чрез Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ (ДИО) - редовно уведомен за днешното съдебно заседание – се представлява от юрк. Л., с пълномощно по делото и от днес.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. С. К., с представена съдебно-техническа и оценителна експертиза.

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 жалбата срещу ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-164/11.10.2023 г. на кмета на Столична община, заедно с приложените и подробно описани в същата писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка, постъпила с придружително от административния орган писмо, вх. № 43338/01.12.2023 г.

ДОКЛАДВА писмена молба от ответника от 12.01.2024 г., с приложени и подробно описани в нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпило

по електронната поща на Административен съд - София-град, вх. № 4332/01.02.2024 г., заключение с корекция в последния абзац, постъпило по електронна поща на съда, с вх. № 4367/02.02.2024 г., и цветен екземпляр от заключението в окончателния му вариант, извън срока по чл. 27 ЗОС

АДВ. Д.: Поддържам жалбата. Няма да соча нови доказателства и нямам доказателствени искания. Не възразявам да се изслуша заключението на вещото лице.
ЮРК. Л.: Оспорвам жалбата. Моля да приемете административната преписка, заверена за вярност, ведно с допълнителната молба, с приложена данъчна оценка на имота. Във връзка с един от използваните аналози от вещото лице, за който има процедура по допускане на изменение на ПУП. Вещото лице е открила една допълнителна сделка, която ние не сме съобразили в нашата оценка, тъй като има допускане за нея. Вещото лице е приела, че е годин аналог. Не правя възражение за изслушване на представеното в срок заключение на вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА под опис представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА административната преписка, представена със съпроводителните от ответника писма от 01.12.2023 г. и от 12.01.2024 г., за която юрк. Л. заявява, че е в цялост.

НАМИРА, че не са налице процесуални пречки за изслушването на съдебно-техническата и оценителна експертиза и

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 67 год., неосъждана, без дела и родство.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно мнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам. Уточнявам по отношение на срока на заключението. Същото е депозирано с електронен подпис през интернет в срока, но тъй като е с цветни картинки, я представих в цветен вид сутринта на следващия ден.

АДВ. Д.: Нямам въпроси.

ЮРК. Л.: Във връзка с използвания като аналог имот с идентификатор 68134.1352.2073 – стр. 7, 4-ред от долу нагоре – позиция № 2 от приложението. Изследвахте ли дали за имота има допускане за изменение на плана за регулация (ПР) и валидно ли е то към днешна дата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Както за този акт, така и за двата акта, представени от СО, като такива за изследване и включване в експертизата, съм констатирала, че има допускане за устройствена процедура. Тъй като самата СО представи два такива акта, които са в същия район и също има допускане за устройствена процедура, съм преценила, че няма проблем да бъде включен имотът като аналог. Тъй като към момента на сделката няма влязло в сила изменение на регулационния план (РП) за района приемам, че може да се ползва като аналог.

ЮРК. Л.: По отношение на нотариалния акт, касаещ две сделки с имоти, с

идентификатори с последни цифри 1351.56 и 1351.51, посочен на позиция 4 от приложението, се сочи че за имота има допуснато изменение на ПР. Изследвахте ли от коя година е това допускане?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изследвала съм и трите акта, за които влиза допускане за устройствена процедура. Допускането е от 2023 г., но до момента няма влязъл в сила план за изменение на регулацията.

ЮРК. Л.: На стр. 9 сочите, че 18 % от площта на имот 51 попада в УПИ. Това ваше виждане, че тези сделки не стават, на някакви промени в нормативната база ли се базират или е лично ваша преценка? Точно преди 8 месеца имахме сделка, при която 1/5 от имота попадеше в друго отреждане, тъй като цената беше много висока, вещото лице там прие, че сделката отговаря. Тук говорим за 18 % или 1/7 от имота, което за мен е минимална част. Това рефлектира върху крайната цена. Затова искам да отговори дали има някаква промяна в нормативната база, с която аз не съм запознат.

СЪДЪТ не допуска въпроса.

ЮРК. Л.: Нямам други въпроси, оспорвам експертизата в цялост. Считаю, че е необоснована и невярна. Няма да правя доказателствени искания в тази връзка, с оглед несъгласието ни със заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на 550,00 лв. от внесеня депозит. Издаде се РКО.

ЮРК. Л.: Представям заповед № САГ23-РА53-794/06.11.2023 г. на главния архитект на СО, която е относима към нотариален акт № 154 от 12.12.2022 г., касаещ сделка с имот 68134.1352.2073, а в приложението, на позиция 2 е записан друг имот 68134.1600.4715, който е имот в друга ценова зона.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Допусната е техническа грешка. Моля да бъде коригирано в таблици №№ 1 и 2, където в колона 5, записаният имот с 68134.1600.4715 да се чете имот с идентификатор 68134.1352.2073, както е описано на л. 7 от заключението. Останалите данни от таблицата са коректни.

ЮРК. Л.: Изменението касае този нотариален акт за този имот.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания, няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ, предвид липсата на други доказателствени искания, НАМИРА делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Д.: Моля да уважите жалбата. Считаю, че следва да се вземе предвид първия вариант от експертизата. Присъединявам се към детайлно изложени в експертизата аргументи. Моля да ни присъдите разноски, за които представям списък, с препис за насрещната страна.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна. По отношение на сделката по нотариален акт № 154, касаещ имот 68134.1352.2073, считаю, че същата е

невалиден аналог, тъй като за нея е процедирано допускане на И.. По отношение на представения от нас нотариален акт № 62 касаещ две сделки, ще изложа в писмени бележки – изменението е 2019 г., изтекъл е едногодишният срок, т.е. те не са в процедура по изменение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение. Съгласно Тълкувателно решение № 6 следва да бъде представен договор от кочан и считам, че представеното по делото не може да представлява договор за правна защита.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки в 7-дневен срок от днес.

ОБЯВИ, че ще се произнесе с решение в срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: