

Протокол

№

гр. София, 20.05.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 20.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **1895** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,10 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛ СМАРТ СЪРВИСИЗ ООД, редовно призован, се представлява от адвокат С. с пълномощно по делото и управителят Г. К..

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, не се явява, за него – главен юрисконсулт Л. с пълномощно по делото от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. А. Ж. А. - налице.

Страните: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпилата, с молба на жалбоподателя от 08 април 2024 г., документация относно мотивирано предложение от 15.03.2024 г. за ИПР –ПУП на УПИ V III –2964, кв. 44 и изменение на плана за улична регулация (ПУП – ИПР и ИПУР) ос. Т. 347в–347г. м. кв. Горубляне, район Младост на Столична община.

ДОКЛАДВА постъпилата молба на 04.04.2024 г. от процесуален представител на ответника с приложен нотариален акт № 131 от 05.06.2023 г. за замяна на недвижим имот срещу движима вещ, с посочена конкретна цена на заменената вещ.

ДОКЛАДВА постъпилото на 16.05.2024 г. заключение по съдебно техническа и оценителна експертиза.

СНЕ се самоличността на ВЛ:

А. Ж. А., 54 г., български гражданин, неосъждано, без дела със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл.291 НК, обеща да

даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЛ: Поддържам представеното заключение. Допуснала съм техническа грешка в приложенията към заключението, към вар. 1 и вар. 2, която поправям ръкописно. Пазарният аналог под № 7 не следва да участва в изчисленията в двата варианта към заключението, защото е УПИ. Пазарният аналог под № 9 в приложение № 2 с оглед разминаване-разлика на площите (по нотариален акт площта е 1203 кв.метра, съответно цената е 414.58 кв. метра, при площ по кадастрална скица 1277 кв. метра – с цена 390,55 кв. метра. След така направените корекции, цената за обезщетение и в двата варианта пада, както следва: средна цена (в лева на квадратен метър умножена с площта на отчуждавания имот от 36 кв. метра), във вариант 1: обезщетението за ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.9794 пада от 3478,68 лева на 2892.60 лева, а във вариант две от 7924, 68 лева на 7387, 20 лева (седем хиляди триста осемдесет и седем лева и 20 стотинки).

Страните: Не възразяваме по корекциите.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ на въпроси на адвокат С.: По делото на лист 95 е представена скица, изготвена от правоспособно лице по Закона за кадастъра и имотния регистър. Процесният имот попада в 4 ценова категория при зонирание по Закона за местните данъци и такси. Подробно съм описала критериите за обезщетяване, отговарящо на Закона за общинската собственост на стр. стр 6 и7 от експертизата. Имотът попада съобразно решение № 82/Протокол № 44 на СОС от 1998 г. изцяло в 4 ценова зона, направиха се изменения на зоните, но към датата на възлагане на оценката от Столична община и понастоящем важи това решение № 82 на СОС от 1998 г.

Адвокат С.: Представям Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приложение № 1, с корекционни коефициенти. Правя искане към съда да допусне на допълнителна експертиза за изчисляване, ако имотът е в ценова зона 3 по Наредбата.

Юрисконсулт Л.: Имотът по безспорен начин попада в ценова зона 4, ако се допусне допълнителен въпрос ще се изследват други пазарни аналози.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ на въпроси на юрисконсулт Л. за пазарният аналог номер по ред 9 в заключението, с коригираната площ по кадастрална скица, тя е приложена към експертизата като приложение номер 6, акт № 144, вписан в Служба по вписванията. Там се вижда разминаванията в площта, около 77 квадратни метра, тоест излиза извън допустимата точност. Изготвеният вариант 2 за обезщетение, със заличената цена е с оглед това, че считам, че цените по нотариалния акт са извън пазарните такива, те са нереално ниски, например 25 лева за квадратен метър, въпреки че сделката е вписана и отговаря на други критерии по Закона за общинска собственост. По отношение цените (за имоти в улична регулация) и дали цената от 415/420 лева/ кв. м., тази цена е по-висока в сравнение със средно пазарните, но има само една такава сделка, с такава цена от 415 лв./ квадратен метър, това е сделката от месец юни 2023 г. , другите сделки са по назад във времето, средната цена върви към 150/200 лева, но има нереално ниски цени. Съдът следва да прецени.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ на въпроси на адвокат С.: Съществуващият на място тупик отговаря на изискванията на ЗУТ, защото е с ширина повече от 3,50 метра.

Юрисконсулт Л.: Възразявам по експертизата, че вариант 2 за обезщетение, не отговаря на изискванията от § 1 ДР за ЗОБС.

Страните: Нямаме повече въпроси към вещото лице
СЪДЪТ като взе предвид представената справка-декларация от вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на вещото лице в размер на 1095.00 лева (хиляда деветдесет и пет лева).
УКАЗВА на жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес, да внесе допълнителни разноси за вещото лице в размер на още 595,00 лева.

ПРИЕМА заключение по съдебно техническа и оценителна експертиза; на ВЛ да се изплати възнаграждение в размер на внесенния депозит, за което се издаде РКО за сумата от 500,00 лева.

По искането за назначаване на допълнителна СТОЕ, съдът намира, че Наредбата за цени при сделки с недвижими имоти на Столична община е приложима при разпоредителни сделки на Общината с недвижими имоти, а не при отчуждаване на такива,

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането за допускане на допълнителна СТОЕ.
СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като писмени доказателства по делото документация по мотивирано предложение от 15.03.2024 г. за ИПР –ПУП на УПИ V III –2964, кв. 44 и изменение на плана за улична регулация (ПУП – ИПР и ИПУР) от осевни точки 347в–347г. м. кв. Горубляне, район Младост на Столична община, представена с молба на жалбоподателя от 08 април 2024 г. и с постъпилата молба на 04.04.2024 г. от процесуален представител на ответника.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА до разпит воденият свидетел.
В съдебната зала се покани воденият от жалбоподателя свидетел.

СНЕМА самоличността на свидетеля, както следва:

С. И. В., 64 години, български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните по делото.

На свидетеля се напомни, отговорността по чл.290, ал.1 от НК.

Свидетелят обеща да говори истината.

Съдът върна личната карта на свидетеля.

Свидетеля В.: Познавам района, съсед съм на процесния имот от изток, това са сервиси, обслужващи сгради. Сервизът е вече от 24 години, вкл. и моята бензиностанция, по едно и също време закупихме имотите. Положиха усилия, за да направят подпорна стена, която да държи парцела, към 2000 г. са правени подобрения.

Имотът е подравнен, поставени са павета, сега е оградено, частта за отчуждаване представлява паркомястото. Има съществуващ тупик, който е точно там, до тупика е предвиденото за отчуждаване от Столична община, предвиден е нов път, нов тупик. Предвидения нов тупик, се използва като паркомясто, в тази връзка са направени подобрения - подпорна стена, настлано е с павета. Това са около 25 квадрата - пет на пет метра. Не мога да кажа дали са издавани някакви книжа за паркинга, за подпорната стена. Подобренията са направени преди повече от 20 години.

Страните: Нямаме други въпроси.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Запознах се с проектната документация, за сградите в частта на УПИ, едната е кафене, другата е за сервиза, всичко това, което е разрешено е за частта на УПИ, тоест строителните книжа не касаят тупика (предмет на отчуждаване), разговарях и със собственика, на място има подобрения, но те са незаконни.

адвокат С.: Във връзка с водените преговори със Столична община и депозирания ПУП- ИПР, ИПУР, касаещ изменение на действащия план, моля да спрете делото.

Юрисконсулт Л.: Възражявам с оглед това, че нямам правомощия за такива действия, освен това за имотът има действащ ИПР ПУП от 2018 г. , тоест сроковете по чл. 208 от ЗУТ през 2028 г. , тоест нужно е изрично съгласие на Столичната община, делото не следва да бъде отложено и/или спряно.

СЪДЪТ като взе предвид становищата на страните и като намира, че относим към настоящото производство е само действащият ПУП, като са ирелевантни искания и процедури за изменението му,

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на жалбоподателя за спиране на съдебното производство.

С. К.: Уважаема госпожо съдия, съдружник и собственик съм в търговското дружество-жалбоподател. Оспорената от нас Заповед, изисква Общината да изгради нов тупик, до съществуващия на място тупик. Действащият ПУП е направен през 1994 г., когато имотите са общински, през 2000 г. имотът е закупен и става частен. Водим разговори с администрацията на Район Младост, да внесем ново коригирано предложение да остане на място съществуващия тупик, който искат да отчуждят и Общината да хвърли нови средства.

В. Д.: Съдружник съм в търговското дружество, имаме 4 офиса, оставаме без паркомясто, там ми е бизнесът, не мога да си паркирам колата, няма къде да спирам.

Страните: Нямаме повече искания по доказателствата.

Като взе предвид становищата на процесуалните представители на страните, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адвокат С.: Уважаема госпожо съдия, моля да ми дадете разумен срок за писмена защита. Претендирам разноски по списък.

Юрисконсулт Л.: Уважаема госпожо съдия, жалбата е недопустима, подадена е от ненадлежна страна, адресатът на оспорената заповед за отчуждаване на ПИ от 26.01.2024 г. е имот собственост на ТД „СМАРТ СЪРВИСИС“ ООД, а не

„СМАРТСЪРВИСИЗ“ООД. В условията на евентуалност, представям съдебно решение 933/13.02.2024 г. на 31 състав на АССГ, където считате, че е неправилно изключването на сделките под данъчната оценка съгласно нормата на чл. 22, ал. 11 от ЗОБС. Считам, че нормата не забранява използването на сделки под данъчното равнище. Законодателят приема, че минималното обезщетяване за един собственик е размера на данъчната оценка, което следва да получи един собственик. моля да кредитирате вариант 1 от заключението на вещото лице. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар, с оглед това, че липсва осъдителен диспозитив по отношение на обезщетението. В указан от съда срок съображения ще развия с писмени бележки.

Съдът дава на страните възможност в 7-дневен срок да представят писмени бележки и обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,49 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: