

Протокол

№

гр. София, 28.11.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 28.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5246** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11:16 часа се явиха:

Жалбоподател „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, редовно уведомен, се представява от адв С. Р., с пълномощно по делото.

Ответник КМЕТА НА СО, чрез дирекция "Инвестиционно отчуждаване", редовно уведомен, се представява от юриконсулт Л., с пълномощно по делото.

Заинтересована страна "СИРИО РЕОЛ" ЕООД чрез АДВ. В. М., редовно уведомена, се представява от М., с пълномощно по делото.

Заинтересована страна "ЕМ ПРОДЪКШЪНС" ООД чрез АДВ. В. М., редовно уведомена, се представява от М., с пълномощно по делото.

Заинтересована страна "АРТ ТРЕЙД" ЕАД чрез АДВ. В. М., редовно уведомена, се представява от М., с пълномощно по делото.

Заинтересована страна "ДИАДИД" ЕООД чрез АДВ. В. М., редовно уведомена, се представява от М., с пълномощно по делото.

Вещо лице Й. И. П., редовно призован, присъства в залата.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

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

СЪДЪТ, като намери, че страните са редовно уведомени, не намира пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ докладва постъпило писмено заключение на вещото лице Й. И. П., входирано на 20.11.2023 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да пристъпим към изслушване на заключението.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на заключението по допуснатата експертиза.

Сне самоличността на вещото лице:

Й. И. П. – 45 г., българин, български гражданин, висше образование, неосъждан, без родство и дела със страните,

Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице П.: Представил съм в срок писмено заключение, което поддържам.

Адв. Р.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

Юрисконсулт Л.: На стр. 5 в таблицата посочвате, че използвате аналози и сделки, които са за застрояване. В същото време според всички предходни планове имотът, който се отчуждава, е с предназначение улична регулация. Защо използвате аналози за застрояване?

Вещото лице П. Към момента на имота не му е сменен статутът. В момента имотът е цял и е за застрояване

Юрисконсулт Л.: Моля, да не се приема заключението, тъй като един от основните критерии за аналози, е именно предходното предназначение на имота, който се отчуждава. Считам, че експертизата е непълна и я оспорвам.

Адв. М.: Използвали ли сте офертни цени на недвижими имоти от същия район?

Вещото лице П.: В самата експертиза присъстват, но няма тежест, а е само с информативна цел.

Адв. М.: Дали сделките се намират в една и съща ценова зона?

Вещото лице П.: Те са много близки. По кадастър съм ги гледал. В същата ценова зона са според ЗМДТ. Локацията е важна за един район.

Юрисконсулт Л.: Можете ли да кажете в коя ценова зона е процесният имот?

Вещото лице П.: В момента не мога да кажа. Локацията е водеща.

Адв. М.: Оспорваме заключението. Вещото лице не е ползвало методиката на Закона за общинската собственост, не е използвало релевантния период 1 година преди възлагане на оценката от административния орган, не са използвани сделки за имоти със сходни характеристики, което се вижда от отговорите и таблицата към заключението. Съгласно заключението на вещото лице С. К., прието в предходното съдебно заседание, имотът по предходния градоустройствен план и по настоящия такъв отчуждаемата част е предвидена за улица без режим на застрояване. И трябва да се сравняват имоти със същите характеристики, което не е направено в настоящото заключение.

Юрисконсулт Л.: Експертизата е непълна, защото има критерии, които вещото лице не е взел предвид По отношение на ценовата зона – в С. те са 5, а едно от изискванията на закона е да са в една ценова зона. Това, че е само в близост, не е достатъчно. Както по настоящия, така и по предходните планове отреждането на имота е за улична регулация. Тези критерии не са спазени при изготвяне на заключението.

И двете вещи лица са спазили тук законовото изискване 1 година назад от възлагането оценката на кмета на Столична община. По закон оценката следва да използва сделки в Агенцията по вписвания. Въпросът не е съобразен със закона, но и двете вещи лица са се съобразили със закона.

Адв.Р.: Въпросът, който поставяме към вещото лице за критериите, които, като сме казали по-горе, сме имали предвид критериите по Закона за общинската собственост (ЗОбС), описани в жалбата. Ние считаме, че са взети предвид.

Считам, че направеното оспорване на заключението е неоснователно. Изцяло пълно е

заклучението. Взети са предвид пазарни аналози, за съответния период и съответната зона. В таблицата е посочено къде се намират имотите и очевидно са в същия квартал, в който е процесният имот, а ценовите зони по ЗМДТ са по райони и квартали. По отношение на отреждането на имота, считам че вещото лице правилно е съобразило отреждането и аналозите, тъй като по делото няма представени доказателства, че има влязъл в сила ПУП с отреждане улици. В предходното заключение вещото лице също е използвала аналози, които са незастроен урегулиран имот за ниско застрояване. Представили сме молба, с която сме оспорили същото и сме описали какви аналози е използвала и повечето от тях не са улици. Основната ни теза да оспорим нейното заключение е, че вещото лице е използвала аналози, неясно откъде бяха взети. Въз основа на удостоверение беше представена информация на аналози, сходни по вид и район на процесния имот. Никой от аналозите на първото вещо лице не попадеше в тази справка. Тя не представи справка откъде е извлякла аналози. Освен справка от Агенцията по вписвания от наша страна, бяха извадени и нотариални актове, които считаме, че отговарят на критериите за нашия имот и направихме искане за повторна експертиза, която да вземе предвид тази справка от Агенцията по вписвания и представените от нас аналози и според мен е изпълнило задачата и заключението следва да бъде прието.

Юрисконсулт Л.: Това, което процесуалният представител на жалбоподателя каза за предходното заключение, не е вярно. Посочена е зоната, в която попадат съответните имоти.

Адв. М.: Приложени са копия от сделките, които са използвани от предходното вещо лице и според мен това вещо лице е трябвало да използва и тези сделки като се съобрази със закона, че ако са повече от 20 сделки, се използват последните 20.

Юрисконсулт Л.: По делото има приложен диск таблица със сделките от Агенцията по вписванията и сме представили още в началото откъдето вещото лице е могло да работи.

Вещото лице П.: Взел съм ги предвид. Ползвал съм и мои сделки. Взел съм предвид информацията от диска. Самите аналози са толкова близки, че едва ли ще излязат извън зоната. Не съм ги обследвал като зони.

Адв. М.: Има приета експертиза. И държим на първоначалната експертиза на вещото лице инж. С. К. и смятаме, че не е необходимо да се приемат повече експертизи по делото. По същество оспорваме тази експертиза

СЪДЪТ намира, че на първо място заключението на експертизата трябва да бъде прието, за да се обсъжда по същество в крайния съдебен акт, в който именно съдът ще анализира доказателствата, с преценка кое кредитира с доверие и кое, респективно по какви причини.

Ето защо, намира, че заключението е компетентно изготвено и е обосновано, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и прилага заключението по допуснатата и извършена повторна Съдебна оценителна експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение по внесените депозити в размер на 1500 (хиляда и двеста) лева.

Издаде се РКО за сумата от 1500 (хиляда и петстотин) лева.

Съдът освободи вещото лице.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме доказателствени искания, включително за

извършване на допълнителни експертизи.

Юрисконсулт Л.: Не желая извършване на друга експертиза.

С оглед направените изрични волеизявления на страните, че не желаят събиране на други доказателства, включително извършване на други експертизи, съдът намира, че следва да приключи събирането на доказателства и приеме всички писмени доказателства постъпили по делото до настоящият момент.

Ето защо

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА постъпилите по делото материали като писмени доказателства.

ПРИКЛЮЧВА СЪБИРАНЕТО НА ДОКАЗАТЕЛСТВАТА

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Р.: Моля, да постановите решение, с което да уважите жалбата и да вземете предвид заключението на вещото лице, прието в днешното съдебно заседание от повторната СТОЕ. Част от съображенията ни са изложени в молбата. Моля, да ни бъде дадена възможност да представим писмени бележки относно правилността на второто заключение. Моля да присъдите извършените разноски, за които представяме списък и доказателства за реално плащане. Представям и препис за страните.

Юрисконсулт Л.: Моля, да отхвърлите жалбата и потвърдите заповедта като правилна и законосъобразна. Моля да не кредитирате приетото в днешното заседание заключение, тъй като не отговаря на закона ЗОБС. Не е спазена чл.22, ал.б, а именно да се съобрази какво е предназначението на отчуждавания имот с предходен план. Не са спазени разпоредбите на § 1 от ДР на ЗОБС за една и съща ценова зона. Максималната плътност да е не повече от 5/100, което също не е изследвано. Имотът, както по настоящия, така и по предходните планове от 2007 г. и 1960 г. винаги е попадал в улична регулация и не е предвиждано застрояване. Следва да се използват сделки без предвидено застрояване. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Моля, да ми предоставите срок за писмени бележки.

Адв. М.: Моля, да отхвърлите жалбата и потвърдите заповедта. В случай, че съдът реши да кредитира едно от двете заключения, моля да кредитирате това на вещото лице инж.С. К. като изцяло съобразено със ЗОБС по отношение на сделки за имоти със сходни характеристики, без режима на застрояване като имотът по предходен план се е намирал в отреждане на улицата, имотите са в една и съща ценова зона, което е отразено в таблицата в заключението на вещото лице К., която е приложила сделките, които е ползвала към заключението си и същото е пълно и обосновано. Моля, да присъдите на доверителите ми направените разноски, за което представям списък за всяка от заинтересованите страни с доказателства, че са извършени. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на колежата Р..

Адв. Р.: Възраждам за присъждане на разноски в полза на заинтересованите страни и правя възражение за прекомерност при евентуалност.

СЪДЪТ предоставя на страните 7-дневен срок от днес за писмени бележки по тяхно искане.

СЪДЪТ обяви, че ще се произнесе с решение в законния срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:45 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: