

Протокол

№

гр. София, 13.04.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 13.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **1115** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 11.34. ч. се явиха:

ОСПОРВАЩОТО ДРУЖЕСТВО – [фирма], редовно призован, представлява се от адв. С. Б., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩИЯТ – [фирма], редовно призован, представлява се от адв. С. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, представлява се от гл. юрисконсулт И. Ю., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А. – редовно призована, се явява лично, представила заключение на 08.04.2022 г., в срок.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА Съдебно-техническа и оценителна експертиза, представена на 08.04.2022 г.

АДВ. Б.: Моля да представя допълнително писмено доказателство - аналог, който сме представили на вещото лице, но не се съдържа в материалите по делото.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Нямам възражение, да се приеме.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде приет по делото представеното днес заверено копие на Нотариален акт № 23 от 27.07.2020 г.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде изслушано вещото лице по изготвената Съдебно-техническа и оценителна експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА днес представеното заверено копие на Нотариален акт № 23 от 27.07.2020 г.

СНЕ самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 52 г., българка, българска гражданка, неосъждана, омъжена, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същата обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в срок, което поддържам. Във връзка с допълнително представеният аналог, който ми беше изпратен по имейл след като бях входирала експертизата, представям преработен вариант. С тази таблица, която представям се променя Вариант 1, който е посочен в таблица 1 на стр. 10 от експертизата.

Респективно в тази Таблица 1 на стр. 10 от експертизата, този вариант е във връзка с отговора на въпрос 4, където е се отнася за целия имот.

АДВ. Б.: Нямам въпроси към вещото лице.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Нямам възражения да се приеме днес представената от вещото лице таблица с изменение. Запознах се със същата преди началото на съдебното заседание. Имам въпроси към вещото лице. Поради каква причина разчитате, че предходния план е от 1979 г., а не този от 1914 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Действащия план е от 1999 г., предходния е от 1979 г., а този от 1914 г. той е още по-предходен.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Значи този от 1979 г. е приложен, така ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В частта, която се отчуждава, не е приложен по отношение на имота, който се отчуждава. Там той попада в три отреждания, в смисъл попада в ОДЗ, попада в улица и попада в квартал, който е предвиден за жилищно застрояване.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: По отношение на използваните имоти в тази задача, поради каква причина правите предложение за аналози без устройствени показатели?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На база на плана от 1979 г. тази част, която е попадала в улица, я оценявам с аналози, които са без устройствени показатели. Частта, която е за ОДЗ, с оглед наличие за обществено отреждане, също я оценявам като за имот без устройствени показатели, а само за частта, която попада в жилищното застрояване, там съм ползвала пазарни аналози за устойчива зона Жс.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: В такъв случай на стр. 10, мисля че става въпрос за техническа грешка, пише че в зона Жс. се установи само 1 бр. сделка, а тук пише 3 бр. ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да техническа грешка е, 3 броя е вярното.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Отбелязаните аналози в Таблица 1 са отбелязани, че са в зони „Жс“ - три от тях, и последния новия в зона „Смф“, като само два от използваните аналози са в зона „Тти“.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Всички тези имоти, които са предмет на описаните сделки, попадат по ПУП в улица, независимо че ОУП е „Жз“, по ПУП те са улици и са без показатели на застрояване, само последната сделка тя е в устройствена зона „Зп“, където плътността на застрояване е 1% и съгласно изискванията на ЗОС може да бъдат ползвани пазарни аналози с разлика в плътността до 5%.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: В таблица 2 сте използвали само аналози, които вие сте открили и не сте се съобразили с използваните аналози в административното производство, които също са в зона „Жз“.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези аналози, които са използвани от административния орган, те са идеални части към самостоятелни обекти от сграда и за мен те не са аналогични за оценяване.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Има ли отделна част, отделна сума?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тя е прилежаща част към самостоятелни обекти, които са изградени към сградите.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Има ли отделна сума на земята?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, има стойност на земята. Те са всъщност само за земята, продава се прилежаща към самостоятелен обект.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Последният въпрос, всъщност вие сте отговорили – за наличните подобрения в имота не са ви представили строителни книжа, а такива се изискват.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, не са ми представяни строителни книжа.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Нямам въпроси, да се приеме експертизата, но да не се кредитира.

АДВ. Б.: Да се приеме експертизата. Нямам искания за събиране на доказателства във връзка с искането за обезщетение на подобренията.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на вещото лице.

Доколкото с представяне на заключението вещото лице е представило справка-декларация за извършени разходи в размер на 525 лева, подробно описани в декларацията, които Съда намира, че не е необходимо да бъдат намалявани, Съдът счита, че на оспорващите следва да бъде указано в 7-дневен срок да внесат още 125 лева за изготвената експертиза. След внасянето ѝ ще бъде издаден РКО на вещото лице, а при невнасянето същите ще бъдат осъдени да ги заплатят.

СЪДЪТ счита делото за изяснено от фактическа страна.

Предвид изложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А., като определя окончателно възнаграждение за изготвянето му в размер на 525 лева.

На същото се издаде РКО за сумата от 400.00 лева.

УКАЗВА на оспорващите в 7-дневен срок от днес да внесат още 125 лева за изготвената експертиза.

ОБЯВЯВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ ЗА ПРИКЛЮЧИЛО ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Б.: Моля да постановите решение, с което да отмените заповедта като незаконосъобразна и върнете преписката за ново произнасяне, с указания за правилното определяне на справедливо обезщетение, което се дължи или съответно да измените заповедта, като увеличите това обезщетение. Считаю, че следва да се кредитира заключението в първия вариант, в който е даден от вещото лице, тъй като съгласно и разпоредбата на закона няма изискване предходния план да е приложен, а трябва да е влязъл в сила, поради което считам, че именно този от 1979 г. е плана, който определя предназначението. Претендирам разноски за което представям списък. Поддържам твърдението в жалбата, че заповедта е издадена не на когото трябва, неправилно е определена собствеността.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Моля да отхвърлите оспорването и да потвърдите издаденият административен акт, подробни съображения ще изложа в писмени бележки. Само в допълнение искам да кажа, че собственика на имота е правилно определен, за което сме изложили съображенията си в придружителното писмо. Искам да кажа, че не е налично вписване на това преобразуване и административния орган няма как да се е запознал с него, тъй като липсва в агенцията. Претендирам юрисконсултско възнаграждение

СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧИЛИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ
СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

ОПРЕДЕЛЯ срок до 18.04.2022 г. за представяне на писмени бележки от ответника.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.49 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: