

Протокол

№

гр. София, 10.07.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 10.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5754** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На поименното повикване в 11,00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т. С. З., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрк. Л., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „СИРИО РЕАЛ“ ЕООД, редовно призован, се представлява от адв. М., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „ДИАДИД“ ЕООД , редовно призован, се представлява от адв. М., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „АРТ ТРЕЙД“ ЕАД , редовно призован, се представлява от адв. М., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „ЕМ ПРОДЪКШЪНС“ ООД , редовно призован, се представлява от адв. М., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „БОТСТАЙЛ“ ЕООД , редовно призован, не изпраща представител.

СГП редовно призована, не изпраща представител.

Явява се ВЛ А. Ж. А., редовно призована.

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

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата и приложенияте към нея писмени доказателства.
ДОКЛАДВА административната преписка.
ДОКЛАДВА заключение от съдебно-техническа оценителна експертиза депозирана по делото на 05.07.2023 г., в срока по ЗОС.

На жалбоподателя беше предоставено копие на заключението от допуснатата съдебно-техническа оценителна експертиза.

АДВ. М.: Поддържам жалбата. Моля да ми дадете възможност да представя писмени доказателства. Не съм се запознал с административната преписка и моля да ми дадете 5 минути да се запозная със заключението от допуснатата експертиза.

ЮРК. Л.: Оспорвам жалбата. Моля да приемете административната преписка. Не възразявам да дадете 5 минути на жалбоподателя да се запознае с експертизата. Считам, че следва да се изслуша експертизата. Нямам доказателствени искания.

АДВ. М.: Оспорвам жалбата. Моля да се приеме административната преписка. Не възразявам да се даде възможност на жалбоподателя да се запознае с експертизата. Моля да се изслуша заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА писмените доказателства приложени към жалбата.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя да се запознае с експертизата.

АДВ. М.: Запознах се с представеното заключение от съдебно техническа оценителна експертиза. Моля да се изслуша заключението.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допуснатата съдебно-техническа оценителна експертиза.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице по съдебно-техническата експертиза:

А. Ж. А. – 53 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение, което поддържам.

На въпроси на адв. М. ВЛ отговори:

Съгласно справката, която е приложена по делото, това са подробните устройствени планове, които са за територията. Има един предходен подробен устройствен план от 1960 г., който е много блед и в него е възможно да попада въпросният имот, но е без УПИ, а е само за ботаническа градина, което респективно няма никакво значение за оценката, тъй като пак е за обществени мероприятия. Този план не е подаден, че имотът попада в него. Аз съм гледала. Няма УПИ, а е терен за ботаническа градина. Нищо не би се променило дори да попада в обсега на имотите в тази част. Не съм установила план от 1995 г. Планът от 2017 г. съм го описала и той не касае процесния имот. Той не променя уличната регулация, респективно отреждането на процесния имот. Останалата част от имота, собственост на жалбоподателя, която е попадала в

УПИ за озеленяване се обособява в самостоятелно УПИ с предвидено застрояване, но в конкретния случай не се променя уличната регулация. Аз съм представила извадка на стр. 5 от въпросното изменение. Процесният имот е за улична регулация. От останалата част на имота на жалбоподателя една част попада в кв. 9, която е урегулирана и малка част попада в кв. 8. Процесният имот е с идентификатор 4373. Преди това той е бил разделен на три части. Идентификатор 4373 попада изцяло в уличната регулация, идентификатор 4371 попада в кв. 9, който през 2017 г. е урегулиран. Проследила съм регулациите за процесния имот. Той попада на границите на няколко ПУП, поради което съм ги описала всички. По всички планове той попада в уличните регулации. По точка 3 на страница 10 от заключението, където съм изчислила стойността на имота, аз съм го използвала за аналог. Приела съм, че неговото предназначение е аналогично на оценявания. Всички аналози попадат в трета ценова зона, в която попада и процесният имот. Те са терени без предвидено застрояване. По-голямата част попадат в улици, а един от аналозите попада в устройствена зона, където допустимата плътност на застрояване е 1% и е в рамките на допустимото по ЗОС. Един от пазарните аналози, който съм използвала, и съм дала извадка за него на стр. 8 от експертната, попада в терен за инженерна инфраструктура и озеленяване без предвидено застрояване. Съседният имот е територията на ботаническа градина и там никога не е имало самостоятелно обособени парцели. Преди това са били ниви. Няма ПУП, в който този имот да е бил предвиден за застрояване. Съседният имот с последни цифри 4371 през 2017 г. е обособен като самостоятелен УПИ и е предвидена постройка.

АДВ. М.: Нямам повече въпроси.

ЮРК. Л.: Нямам въпроси към ВЛ. Моля да се приеме заключението.

АДВ. М.: Нямам въпроси към ВЛ. Моля да се приеме заключението.

АДВ. М.: Оспорвам заключението. Считаю, че пазарните аналози, които ВЛ е използвала не са подходящи, за да се даде заключение за действителната стойност. Още повече, че този имот е бил част от един по-голям имот, който в следствие се обособява и очевидно може да бъде застроен. На второ място считам, че ВЛ би трябвало да използва част от офертите, които в момента са трикратно по-високи от посочената от нея цена. Видно е и, че пазарните аналози не са подходящи, тъй като един от аналозите е два пъти по-голям от всички останали. Моля да ми дадете възможност да представя доказателства за сключени сделки и доказателства за оферти за подобни пазарни аналози. Моля да допуснете допълнителна или евентуално повторна съдебно-техническа оценителна експертиза.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите искането за допълнителна или повторна експертиза. При изчисляване на паричното обезщетение ВЛ е спазило разпоредбите на ЗОС. Искането от страна на жалбоподателя да представя оферти е ирелевантно, тъй като законът изрично казва да се използват вече сключени сделки в едногодишен период от възлагане на оценката. Заповедта е връчена на жалбоподателя на 05.06.2023 г. Вече един месец не са могли да се снабдят с сделки, а тепърва искат да търсят такива. На следващо място е това, че през 2017 г. част от имота, която не се отчуждава е определена за застрояване и е ирелевантна към имот, който отчуждаваме в настоящото производство, който винаги е бил с предназначение за улица и никога не е бил отреждан за застрояване. Сделки различни от това за [улица]% не следва да бъдат използвани при определяне на равностойно парично обезщетение.

АДВ. М.: Възражявам срещу искането за назначаване на допълнителна или повторна

експертиза. Не са налице основанията на чл. 201 от ГПК. Заключението на ВЛ е пълно, ясно, обосновано и не възниква съмнение в неговата правилност. ВЛ е използвало 7 пазарни аналога за имоти със сходни характеристики и считам, че това е достатъчно за определяне на справедливо обезщетение. Жалбоподателят е имал достатъчно време от връчване на заповедта до днешното с.з. да се снабди със сделки вписани в службата по вписванията, които да представи като пазарни аналози на ВЛ.

РЕПЛИКА НА АДВ. М.: Съгласно закона при издаването на заповедта за отчуждаване следва да бъде направена оценка от съответното ВЛ, като ВЛ използва пазарни аналози до три месеца от издаване на заповедта. От шестте сделки описани от ВЛ има само две сделки от 2022 г. всички други са по-стари. На всички ни е ясно какъв бум претърпя пазара през 2022 г. и началото на 2023 г. и считам, че оценката не отразява обективно действителното състояние на имота и неговата стойност.

ДУПЛИКА НА ЮРК. Л.: За определяне на равностойно парично обезщетение съгласно §1, т. 2 от допълнителните разпоредби на ЗОС се използват сделки сключени в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписвания, т.е за изготвяне на парично обезщетение се гледа 12 месеца назад преди възлагане на оценката. В случая възлагателното писмо на кмета на СО е от 16.11.2022 г., т.е периодът е от 16.11.2021 г. до 16.11.2022 г. Това е едногодишният период, който следва да бъде изследван и, който е изследвало ВЛ.

След изслушване на заключението от съдебно-техническа оценителна експертиза и становището на страните,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата експертиза. Да се изплати на ВЛ възнаграждение от внесения депозит в размер на 700 лв., за което се издаде РКО

По направеното искане на жалбоподателя за допускане на повторна или допълнителна съдебно-техническа оценителна експертиза и представяне на доказателства, във връзка с нея

СЪДЪТ счита, че не са налице основания за назначаване на допълнителна или повторна съдебно-техническа оценителна експертиза, тъй като приетата в днешното с.з. експертиза дава ясни и пълни аргументирани отговори на поставените от съда задачи. Експертизата е извършена от компетентно ВЛ и за съда не възниква съмнение относно нейната правилност, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ искането на жалбоподателя за назначаване на допълнителна или повторна съдебно-техническа оценителна експертиза, както и за представяне на писмени доказателства във връзка с нея.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ НАМИРА, че спорът е изяснен от фактическа страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. М.: Моля да уважите жалбата. Моля да ни присъдите сторените разноски в

размер на държавна такса и депозит за ВЛ. Моля за срок за писмени бележки.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите жалбата. Моля да потвърдите заповедта като правилна и законосъобразна. Невярно е твърдението в жалбата, че заповедта не е издадена от компетентен орган. От представения заверен препис е видно, че е подписано лично от кмета на СО. Моля за юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. М.: Моля да оставите в сила заповедта и да отхвърлите жалбата. Считам, че да налице основанията по чл. 21 от ЗОС за отчуждаване, тъй като е предвиден инфраструктурен обект, който ще стане публична общинска собственост след негово отчуждаване и не е доказан друг начин, по който може да се удовлетвори тази общинска нужда. Претендираме разноски по списък, който представям и моля да приемете.

АДВ. М.: Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на ЗИ.

СЪДЪТ предоставя на жалбоподателя 3-дневен срок за писмено становище по съществуващото на спора и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,34 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: