

Протокол

№

гр. София, 25.01.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 25.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **10856** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:31 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Н. В. В. – редовно призован, се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. В. В. – редовно призован, се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА П. Д. Г. – нередовно призована, се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА Н. Н. А. – редовно призована, се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА чрез ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ – редовно призован, се представлява от юрк. Ю., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. И. Д. – редовно призован, се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Г. С. К. – редовно призована по реда на чл. 18а, ал. 9 от АПК, не се явява и не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА В. С. В. – редовно призован, не се явява.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно призована, се явява.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА жалбата и приложените от жалбоподателите доказателства.
ДОКЛАДВА административната преписка.

АДВ. Х.: Поддържам жалбата. Моля да приемете представените доказателства.

ЮРК. Ю.: Оспорвам жалбата. Да се приеме административната преписка.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представените от жалбоподателите писмени доказателства.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА административната преписка.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-оценителна експертиза, постъпило на 11. 01. 2021 г.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението на вещото лице в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 51 год., неосъждана, без дела и родство със страните.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм второ писмено заключение в срок, което поддържам. Поддържам и приложение № 1, което е част от първоначално депозирания вариант на заключението и е относимо към настоящото заключение. Бях допуснала техническа грешка по първоначалния вариант на заключението, затова се наложи да внеса втори вариант.

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По отношение на първия аналог – договор за продажба, сте посочили, че имотите се намират в близост и отговарят на изискванията на ЗОС. Трите имота, които са предмет на договора, в каква устройствена зона са?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В приложение № 2 към експертизата съм описала какви са устройствените зони, в които попада всеки един имот. Първият, който е описан с последни цифри 2225, попада в „Тти“ и една малка част от него попада в устройствена зона „Пс“, а вторият попада в „Тти“ и малко в „Пс“ и третият също, като по ПУП и

трите имота попадат в улица.

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това ли е причината да приемете, че аналогът е относим, въпреки че част от двата имота попадат в „Пс“?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, основният ми водещ елемент е действащият ПУП, съгласно който имотите попадат в улична регулация.

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В таблицата на стр. 6, където се изчислила средна пазарна цена, вземайки предвид само аналога на лист 16б, сте разделила трите имота като отделни пазарни аналози, вместо като средна цена за един пазарен аналог, тъй като имотите са в един договор, така ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, в един договор са описани три имота, които имат отделни цени, поради което аз ги приемам за всеки един имот като отделен аналог, въпреки че са в един документ и една и съща сделка. Ако бяха с една цена трите имота, щях да разделя цената на общата площ и да го приема като един аналог, но тук всеки имот си има отделна стойност и ги приемам като три отделни аналога.

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Трите имота за едно и също нещо ли се отчуждават? Дали за едно и също мероприятие са изкупени тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да и трите имота са отчуждени във връзка с прилагането на ПУП и трите имота попадат в разширението на [улица].

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Реализирано ли е предвиденото застрояване за имотите под № 3 от Приложението към експертизата от цитирания от вас ПУП от 2004 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Посочените имоти попадат след одобряването на плана в зона „Тти“, но след като се запознах с измененията, които са правени, установих, че независимо, че е зона „Тти“, е допустимо застрояване, с оглед обслужване функциите на летището и в тази връзка, при наличие на ПУП с отделни обособени парцели, които са с отреждане за администрация, те не са аналогични с процесния имот. Има допуснати застроявания и в част на кв. 2. Това са ми мотивите, поради които тези имоти не са аналогични. И в трите от имотите има стари постройки – тип бунгала. Правила съм оглед на място. Представям скица за сведение на съда.

ВЪПРОС НА АДВ. Х. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В този ПУП предвижда ли се тези постройки да се изграждат по този ПУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, те са по-стари. Планът от 2004 г е за регулация, той не е за застрояване и няма как да кажа какво може да бъде построено. Не съм изследвала законността на сградите. И трите имота попадат в пета ценова зона и имотите, описани в нотариалния акт, също са в пета ценова зона.

АДВ. Х.: Нямам повече въпроси. Аз оспорвам заключението.

ЮРК. Ю.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице възнаграждение в размер на 400 /четирисотин/ лева от внесения депозит. Издаде се РКО.

СЪДЪТ УКАЗВА на страните, че по отношение на направените изводи в съдебно-оценителната експертиза ще се произнесе с крайния си съдебен акт.

СЪДЪТ като намери делото за изяснено от фактическа страна

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Х.: Моля да отмените заповедта и да измените размера на обезщетението, включително за необжалвалите заинтересовани страни. Моля да присъдите разноски по списък, който представям. Считам, че в случая следва да се определи обезщетение на база средна пазарна цена, определена само за договора. Този аналог, за разлика от посочения от вещото лице е годен, тъй като цитираният ПУП е от 2004 г. и влиза в противоречие с третия ОУП. Съгласно § 2, ал. 1 и ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО считам, че този ПУП се счита отменен, тъй като не е реализиран. По отношение на другия аналог считам, че разстоянието, което е дало вещото лице, може да бъде тълкувано дали е в близост, или не. В случай, че съдът приеме, че не е в близост, моля да вземете предвид само ипотеката. В случай, че прецените, че е в близост, моля да вземете имотите като една сделка, с една средна цена, тъй като имотите, които са предмет на този договор, са прехвърлени с цел реализация на улична регулация. По този начин се получава друга средна цена. Представям писмена защита.

ЮРК. Ю.: Моля да отхвърлите жалбата. Считам, че остана недоказана и смятам същата за неоснователна. Предвид това, че позоваването на този аналог, който е за летището, очевидно и от приетата по делото експертиза, става дума за урегулирани поземлени имоти, които не могат да бъдат приети като аналози. По отношение на другия аналог, който насрещната страна представи, считам, че е прекалено отдалечен, но в случай, че съдът прецени, смятам в тази част заключението да бъде прието, тъй като поне касае валидни правни сделки със същото отреждане и със същите параметри. Претендирам юрисконсултско възнаграждение и правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на процесуалния представител на ответника да представи писмени бележки в 3-дневен срок.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:50 часа.

СЪДИЯ:

CEKPETAP: