

Протокол

№

гр. София, 05.10.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 05.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **3827** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10.00 ч. се явиха:

Страните-редовно призовани.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] представлявано от ИД М. Т. М., чрез АДВОКАТ П. П. С. – редовно призован, се явява адв. С., с представено пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - редовно призован, се явява юрк. Л., с представено пълномощно по делото.

ВЕЩО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно призована, се явява лично.

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

СЪДЪТ констатира, че в предходно съдебно заседание на 21.09.2021 г. е докладвал жалба на [фирма] срещу заповед № СОА21-РД40-34/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, както и постъпилата от ответника административна преписка, но представените към жалбата и съдържащите се в административната преписка документи не са приети като доказателства по делото.

С оглед на горното,

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с жалбата доказателства, както и доказателствата, съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка.

ДОКЛАДВА молба на ответника от 30.09.2021 г., към която са приложени документи, изискани с молба на жалбоподателя от 23.09.2021 г.

АДВ.С. – Снабдили сме се с пълната административна преписка, както и с приложенията към експертизата и след запознаване с тях, считам, че вещото лице е подходило тенденциозно и недобросъвестно, като е включила в експертизата Нотариален акт № XVII. Считам, че с оглед на това, че е използван този нотариален акт и то частично, само в т. 1, без т. 3, това показва една тенденциозност и заинтересованост на вещото лице от изхода на спора, с оглед на което правя искане за отвод на вещото лице. Нямам възражение по отношение на доказателствата, представени от ответника и моля да се приемат.

СЪДЪТ по доказателствата, представени с молба от ответника от 30.09.2021 г.

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА доказателствата, представени с молба на ответника от 30.09.2021 г.

По искането на адв. С. да се отведе вещото лице, изготвило съдебно-оценителната експертиза по настоящото дело, тъй като е използвало тенденциозно и недобронамерено негоден пазарен аналог, СЪДЪТ намира, че наведените твърдения не са подкрепени с каквито и да било доказателства, поради което и не обосновават основание за отвод на вещото лице.

Водим от горното и на основание чл. 196 от ГПК, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за отстраняване на вещото лице инж. А. Ж. А. поради наличие на основания за отвод по чл. 22, ал. 1 от ГПК.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕ самоличността на вещото лице А. Ж. А. – 52 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл. 291 от НК за даване на неверни данни пред съда.

Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЛ А. – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. С. – Откъде почерпихте тези аналози, които не са ползвани от експертизата на СО?

ВЛ А. - От справки в Агенция по вписвания съм се сдобила с тези аналози, които не са били предмет на експертизата в административното производство.

АДВ. С. - Т.е. те не се съдържат в този диск, който е официално изпратен от Агенция по вписванията, т.е. Вие сте ги намерила със свое проучване?

ВЛ А. – Да. Един от актовете е наличен в диска, останалите три акта аз съм ги намерила, всъщност два от актовете, използвани от административния орган и единият по делото, единият е в диска, аз съм намерила допълнително още два акта,

тези двата последните в таблицата на лист 6 от експертизата.

АДВ. С. - Те вписани ли са в Агенция по вписванията или са предоставени от ответната страна?

ВЛ А. – Да, вписани са в Агенция по вписванията.

АДВ. С. – Вие въз основа на съдебно удостоверение ли се снабдихте с тях, как разбрахте, че точно тези актове са относими?

ВЛ А. - От направени справки чрез портала на Агенция по вписванията.

АДВ.С. – А, ползвали ли сте като аналози публикуваните в сайта на общината сделки, сключени по реда на ЗУТ за 2019 г. и 2020 г., с които общината урежда сметки по регулация между себе си и частна собственост, те са публикувани в сайта?

ВЛ А. – Да, гледала съм ги тези сделки и освен това, което съм описала в експертизата, други пазарни аналози не съм открила, които да отговарят на изискванията на ЗОС. По отношение една от страните да е юридическо лице, да е сключена в дванадесетмесечния период преди възлагането и да е с подобно предназначение и устройствени показатели, какъвто е оценявания имот.

АДВ. С. – Т.е. Вие разполагате с всички договори, сключени през тези две години, в които общината е страна?

ВЛ А. - Те са в публичния регистър и там съм ги изследвала. Една такава сделка е използвана и от административния орган и аз съм я използвала, това е сделката, която е описана под № 2 в таблицата на лист 6 от експертизата, тя е между Столична община и юридическо лице.

АДВ. С. – Но, там не са посочени физическо или юридическо лице, в публичния регистър, какви са страните, който е обявен на сайта.

ВЛ А. - Аз ги изследвам, там е посочено, кога е сделката и въз основа на кое решение на ЗОС. Аз влизам в решенията на СОС, виждам решението между кои страни е и оттам вече зная между кои страни е.

АДВ. С. - Нямам други въпроси към вещото лице. Оспорвам изцяло заключението, доколкото считам, че първо включването на Нотариален акт № XVII е неправилно. Отделно от това считам, че ако въобще се ползва този нотариален акт като пазарен аналог, то следва да се ползва и т. 3 от него, в който цената на имот с плано снимачен № 2392 е от порядъка на 1000 лв. на кв.м. грубо, като твърдя, че имотите представляват едно-единно неделимо цяло и избирателният подход към някои от тях, тези трите, който е взело вещото лице е с цена на кв.м. от 60 лв., е абсолютно тенденциозно и такива цени в района няма, нито пазарни, нито за обезщетение за провеждане на мероприятия на общината. Отделно от това оспорвам и изводът на вещото лице, че предходен ПУП от 1970 г. е предвиждал имота за плавателен канал, както и че е липсвал предходен ПУП за местността. С оглед на горното, считам, че възникват основателни съмнения по така депозираното заключение, поради което, моля да допуснете повторна експертиза със същата задача, като вещото лице, което ще назначите, да даде обективно заключение, като изключи като пазарен аналог процесния Нотариален акт № XVII/2019 г. или като включи друг вариант, като включи четирите сделки, които са прехвърлени с този нотариален акт за покупко-продажба, доколкото се касае за съседни имоти. Освен това, като включи, ако приеме за относими като пазарни аналози, сделките сключени по реда на ЗУТ за периода 01.01.2019 г.-31.12.2019 г., както и 01.01.2020 г.-31.12.2020 г. за уреждане на смети по регулация между общината и частни собственици, моля да задължите ответника да представи удостоверение, от което да е видно, дали има предходен план

преди регулацията за плавателен канал или е била неурегулирана територията и в случай, че е имало, да задължите ответника да го представи. Имаме искане за представяне на три договора от страна на общината, които сме ги описали в нарочна молба, която представям на съда, с препис за ответника, както и препис от кадастралната схема, касаеща процесния Нотариален акт № XVII, ползван като аналог, от който е видно колко са несъпоставими имотите с процесния и колко са отдалечени същите по територия, разстояние. Ние считаме, че не е годин пазарен аналог, поради което представям доказателства във връзка с това, както и сделките по реда на ЗУТ за двете години 2019 г. и 2020 г., като имаме конкретни искания за представяне на договори във връзка с изготвяне на повторно заключение.

ЮРК. Л. – Нямам въпроси към вещото лице и моля да се приеме заключението. Не е необходимо издаването на удостоверение, че няма предходни планове. По делото сме представили комбинирана скица за пълна идентичност на имота, в която са описани всички планове, според които е бил урегулиран имота и не е необходимо представянето на допълнително удостоверение за това.

ВЛ А. – Планът от 1970 г. е наличен по делото на лист 84, а преди този план няма друг.

ЮРК.Л. – Няма избиращелен подход от страна на вещото лице. По отношение на искането да се включи като аналог и т. 3 от Нотариален акт XVII, същото е неоснователно, тъй като в самия нотариален акт може да се прочете, че т. 3 е за имот, който е за ниско застрояване. В самия нотариален акт се вижда, че този имот е предвиден за застрояване и явно за това е и неговата цена. В т. 1 са описаните имотите, които попадат в улица, какъвто е и отчуждавания в настоящото производство и затова съответно е използван като аналог. Също така не може да се твърди тенденциозност, тъй като вещото лице използва един нотариален акт № 80, който е на по-висока стойност от определената от Столична община, т.е. използвани са нотариални актове и в двете посоки и на по-висока и на по-ниска стойност, поради тази причина, считам, че не следва да се приема, че има тенденциозност в заключението. По отношение на сделките по ЗУТ от една страна вещото лице отговори, че вече е извършило проверка, от друга страна, считам, че същите не са пазарен аналог по смисъла на § 1 от ДР на ЗОС.

АДВ. С. – По отношение на тенденциозността, изчерпахме въпросите. В случая възраженията са за правилност на заключението, считаме, че възниква основателност за неговата правилност, заради това искаме изготвяне на повторна съдебно-оценителна експертиза по реда на чл. 201 от ГПК.

ВЛ А. – Тази сделка за този имот не отговаря на изискванията на ЗОС, тъй като имотът в т. 3 от Нотариален акт № XVII представлява урегулиран поземлен имот, попада в устройствена зона за средно етажно жилищно застрояване, който е с различни устройствени показатели спрямо оценявания и в тази връзка този аналог не отговаря на изискванията на ЗОС. Използвала съм първите три имота, които са описани в същия нотариален акт по следната причина, че това са терени, които попадат в улица, т.е. имотите са без показатели на застрояване, какъвто при анализа на предходните устройствени планове за процесния имот се установява, че също преди да бъде отреден за обществени мероприятия, той е бил неурегулиран, т.е. пак е бил имот без показатели на застрояване. От тази гледна точка тези три сделки, които съм използвала, отговарят на изискванията за пазарни аналози.

АДВ. С. - Цената им е по-ниска, именно защото се касаят за четирите недвижими

имота и интересът на купувача е да купи всички е именно, за да се урегулира деления имот с улица от три страни.

ВЛ А. – Всеки един имот има посочена отделна цена.

ЮРК. Л. – Колега, мой деловодител извърши справка във вътрешната ни система, където са качени договорите, при което се установи, че и трите цитирани в молбата договори са сключени между Столична община и три физически лица. Считам, че не следва да се изследват изобщо, тъй като в случая не е налице търговец, каквото е изискването на § 1 от ДР на ЗОС, т.е. нито една от страните не е търговец.

АДВ. С. – Считам, че така извършената справка е несериозна и желая нещо лице да направи справка.

ЮРК. Л. – Молбата на жалбоподателите, заедно с административната преписка е входирана в АССГ средата на месец април. Имали са безкрайно много възможности повече от пет месеца да поискат много неща и те да бъдат предоставени.

АДВ. С. - Както и процесуалната възможност да оспорят заключението.

СЪДЪТ намира за относимо към предмета на спора изслушаното заключение на съдебно-оценителната експертиза, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-оценителната експертиза. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на 500 лв. по вносен документ от 13.05.2021 г., за което се издаде РКО.

СЪДЪТ по молбата на жалбоподателя да бъде допусната повторна съдебно-оценителна експертиза, при която вещото лице да изготви три различни варианта, по т. 1 да изключи като пазарен аналог сделките, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба № XVII, том СХСVI; по т. 2 да включи всичките четири сделки, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба № XVII том СХСVI и по т. 3 да включи като пазарни аналози сделки, представляващи договори, сключени по реда на ЗУТ между Столична община и конкретни лица, намира следното:

Въпросът дали нотариален акт за покупко-продажба № XVII следва да бъде ценен като годин пазарен аналог предполага правна преценка, а не специални знания. Няма пречка и без помощта на специални знания неговата стойност да бъде изключена от оценката на имота, в случай че съдът прецени че не е годин пазарен аналог.

По отношение на трите цитирани в молбата договори, сключени по реда на ЗУТ между Столична община и частни собственици, СЪДЪТ, като съобрази извършената справка от процесуалния представител на ответника, че страни и по трите договора са физически лица, които обстоятелства могат да бъдат проверени и след справка в официалния сайт на СОС, намира, че посочените договори изначално няма как да бъдат годни пазарни аналози, доколкото нито една от страните по сделката има качеството на търговец.

По тези съображения съдът счита, че не следва да бъде допускана повторна съдебно-оценителна експертиза, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за допускане на повторна съдебно-оценителна експертиза.

По т. 3 от доказателственото искане в молбата на жалбоподателя, във връзка с

изясняване на въпроса, дали е имало предходен план преди отреждането за плавателен канал или територията е била неурегулирана, СЪДЪТ се позовава на представената по делото комбинирана скица на процесния имот, в която са описани всички предходни планове, в чиито териториален обхват попада имотът.

С оглед на горното СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя ответникът да предостави допълнителни доказателства, дали е имало предходен план преди регулацията за плавателен канал или територията е била неурегулирана.

Във връзка с представените към молбата документи СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените към молбата документи за сведение.

АДВ. С. - Искането ни за повторна експертиза беше не само за тези три договора, които са посочени, а и за всички останали сделки, които са публични в сайта на Столична община, като сключени по реда на ЗУТ за процесния период, които биха могли да бъдат относими като пазарни аналози, доколкото ние на това вещо лице не му вярваме.

СЪДЪТ, като съобрази изявлението на адв. С., че не вярва на проверката, извършена от инж. А. досежно наличието на сделки, сключени по реда на ЗУТ, които биха могли да се използват като пазарни аналози, намира същото за бланкетно, без да са изложени каквито и да било конкретни аргументи по отношение пълнотата на извършената проверка от инж. А..

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме други доказателствени искания, няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ С. – Моля да уважите жалбата на доверителя ми като основателна. Моля при преценката на правилността на заключението на вещото лице да вземете предвид, че процесният Нотариален акт № XVII е неотносим като пазарен аналог и да изключите същия от средната пазарна цена на недвижимите имоти, която следва да бъде формирана и досежно процесния недвижим имот. Моля да ми предоставите срок за подробни съображения, които ще изложа в писмен вид. Претендирам направените разноски, съгласно представения списък на разноските.

ЮРК. Л. – Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Моля да кредитирате изцяло заключението на вещото лице. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля да ми предоставите срок, в който да депозирам писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните едноседмичен срок, в който да депозират писмени бележки, с копие за другата страна.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.13 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: