

Протокол

№

гр. София, 19.06.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 19.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3448** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14:25 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ СД "ТРАНСГРАФИКА - ДИМИТРОВИ И С-ИЕ", редовно призован, се представлява от адв. К., преупълномощен.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрисконсулт И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – явява се.

СЪДЪТ като намира, че са налице законовите предпоставки за даване ход на делото

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА се постъпилото на 14 юни 2023 г. заключение по назначената съдебна техническа и оценителна експертиза.

СНЕ се самоличността на ВЛ:

С. Б. К., 66 г., български гражданин, неосъждана, без дела със страните.

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

ВЛ: Поддържам представеното от мен заключение.

ВЛ (на въпроси на адв. К. за изходните данни, ползвани от вещото лице при формирането на изводи в заключението): Анализирани са пазарни аналози-нотариални актове на Агенция по вписванията, установени са такива, ползвани и от оценителите, изготвили оценката на общината. По делото е приложен

компакт диск с пазарните аналози.

ВЛ (на въпроси на адв. К. за ползваната терминология от вещото лице и има ли разлика между термините близки и равностойни имоти): Близки имоти са тези имоти, попадали в същата зона, в която са попадали имотите, които се отчуждават към момента, преди одобряване на първия ПУП, който предвижда застрояване за обществени нужди. Не мога да кажа каква е разликата между близки и равностойни имоти. Съобщила съм ДР и чл. 22 на Закона за общинската собственост при преценката си в заключението ми.

ВЛ (на въпроси на юриск. И. за подобренията в имота, дали същите са след 2015 г. или преди това): Оценила съм това, което съм видяла при посещенията ми на място, не мога да кажа кога са изградени същите. Бетоновото покритие върху паркинга е изхабено, ползва се като автокъща.

Ю. И.: Нямам повече въпроси, да се приеме заключението.

Адв. К.: Моля да не приемате заключението, считаме, че е изготвено въз основа на изходни данни на ответника по делото. След справка в Агенция по вписванията, представям нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том IV, рег. 4551, дело 532/2022 г. и извадки от действащия план за застрояване за кв. 49, УПИ II-989, изменението на същия с устройствените показатели. Считаме че експертизата следва да бъде изготвена с установени от съдебния експерт данни от Агенция по вписванията и съобразена със законовото изискване за изследване на равностойни имоти, не близки имоти в смисъла на географско положение. Намирам отклонение от разпоредбите на законодателя, вещото лице по делото е работило по различни критерии. Моля да допуснете изготвяне на допълнително заключение.

ВЛ: Представеният от адв. К. нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35 днес е изследван, той е за имот, намиращ се върху терен, предназначен за средноетажно строителство, към него има разработен ПУП, в който параметрите за застрояване не са като в жилищна малкоетажна зона Жм(с плътност на застрояване 40 %), а с плътност на застрояване 20 % (т.е. извън разликата от 5 % на ДР на чл. 22 от Закона за общинската собственост). Това е причината представеният нотариален акт да не е използван като пазарен аналог.

Ю. И.: За онагледяване, представям цветна извадка от Софкар за одобрения план за застрояване на УПИ II и III , кв. 49, м. Манастирски ливади-изток, и плана за регулация на УПИ II 989 и III 989, кв. 49 както и самата заповед РД 08-50-587/21.12. 2001 г. На същата с проценти са отбелязани плътност на застрояване. Видна е разликата повече от 5% в градоустройствените показатели за зона Жм, каквито аналози са използвани от вещото лице по делото и оценителите, ползвани от Столичната община.

Адв. К.: Моля да допуснете допълнително заключение. Поддържам, че съдебният експерт не е изследвал равностойни имоти, ползва близки имоти, не дефинираните равностойни имоти в параграф 1, т. 7 б от ДР на Закона за общинската собственост, за имотите разлика в стойностите на които е не повече от десет на сто.

ВЛ: Представеният в днешно съд.з. нотариален акт е за имот, който се различава с 20 процента спрямо плътността на зона Жм, не може да служи за равностоеен такъв.

Адв. К.: Моля да не приемате изготвената експертиза, моля да допуснете нова повторна експертиза по изложените по-горе съображения.

Съдът като взе предвид становищата на процесуалните представители на страните и

като намира, че по делото липсват данни за други сделки, които да се ползват за пазарен аналог, които вещото лице да не взело предвид, като не е задача на вещото лице да събира доказателства по делото и че депозираното заключение по възложената експертиза, (чиито изводи не са задължителни за съда), дава възможност на страните и на съда в контекста на другите събрани по делото доказателства да направят правните си изводи, съдът,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на ВЛ по СЕ; на ВЛ да се изплати възнаграждение в размер на внесен депозит, за което се издаде РКО за сумата от 500,00 лева.

ОСТАВЯ без уважение искането за назначаване на допълнителна или повторна експертиза.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като писмени доказателства по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, том IV, рег. 4551 , дело 532/2022 г. , извадки от действащия план за застрояване за кв. 49, УПИ II-989 и изменение на същия с градоустройствените показатели; цветна извадка от Софкар за одобрения план за застрояване на УПИ II и III, кв. 49, м. Манастирски ливади-изток, и плана за регулация на УПИ II ⁹⁸⁹ и III ⁹⁸⁹, кв. 49 със заповед РД 08-50-587/21.12. 2001 г. на главния архитект на С..

Страните: Нямаме други доказателствени искания .

Като взе предвид становищата на страните, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. К.: Уважаема госпожо Съдия, моля да уважите жалбата на всички изложени основания. Моля да ми дадете разумен срок за писмени бележки. Претендирам разноски по списък от днес.

Ю.. И.: Уважаема госпожо съдия, моля да постановите решение, с което да отхвърлите жалбата. Административният акт е правилен и законосъобразен. Във връзка с искането за изменение на определеното равностойно парично обезщетение, видно от приетата днес СТОЕ, съдебният експерт е използвал същите аналози, ползвани от оценителите, изготвили оценката за Столична община. Разликата се дължи от погрешно определено обезщетение на цената на един от аналозите. По отношение на оценените аналози в приета съдебна експертиза, същите не следва да бъдат обезщетявани, защото не представляват годни строежи по смисъла на ЗУТ, не попадат в приложното поле на чл. 151 от ЗУТ (в редакцията му преди 2015 г.), за които се е изисквало разрешение за строеж. Видно от картите на приложението на Гугъл, подобренията са съществували към 2012г., когато е било предходното заснемане. Правя възражение за прекомерност на претендираните разноски, делото е без определен материален интерес и Ви моля да присъдите най-много сумата от 1000 лева. Не споделяме виждането на малка част от съдебните състави на АССГ, че се касае за дела с определен материален интерес, но ако приемете, че настоящото административно дело има такъв характер правя искане да присъдите адвокатско възнаграждение, което е определено върху разликата между определеното обезщетение (от страна на административния орган) и съдебната експертиза по делото.

Адв. К.: Уважаема госпожо съдия, една правилна и законосъобразна заповед не би довела до разноски за страните.

Ю.. И.: Наличието на техническата грешка не води до незаконосъобразност и неправилност на заповедта.

Съдът дава възможност на страните в 10-дневен срок да представят писмени защиты и обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:44 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: