

Протокол

№

гр. София, 19.07.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 19.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **6169** по описа за **2023** 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 именното повикване в 10,30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ТЕХНОМЕТАЛ“ ЕООД – редовно призован, представлява се от адв. Г., с пълномощно на лист 12 от делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно призован, представлява се от юриск. Я., с пълномощно по делото на лист 9.

СГП – редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ю. Я. П. – редовно уведомен, явява се лично.

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

СЪДЪТ намира, че няма процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата.

ДОКЛАДВА административната преписка.

Адв. Г.: Поддържам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства с жалбата и с преписката. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Юриск. Я.: Оспорвам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства с преписката. Няма да соча други доказателства. Нямам други

доказателствени искания.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРОЧИТА И ПРИЛАГА като доказателства по делото докладваните в днешното съдебно заседание документи.

ДОКЛАДВА постъпила по делото съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ на 14.07.2023 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Ю. Я. П., 49 годишен, неосъждан, без дела и родства със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Адв. Г.: В аналозите сте сметнали и два нотариални акта, които са изповядани по данъчна оценка. Може ли да се счита пазарна стойност? Явно са прикривали данъци и действителна цена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По данъчна оценка не трябва да има. Практика на настоящия съд е, че при условие, че са повече сделки независимо дали са под или над данъчна оценка, това са сделки. Дадени са в табличен вид, разбити са, написани са стойностите. Ако съдът прецени, че това не е сделка и не отговаря на изискванията на ЗОС, може да бъде отстранена. С прости аритметични пресмятания, може да бъде получена новата стойност. При публична продажба такива терени, които са без застрояване, съгласно закона минималната им стойност е данъчна оценка. Тъй като върху тези имоти не може да се реализира никакво строителство, данъчната оценка в конкретния случай се явява своего рода защитна оценка. Налице е още един акт, който е със стойности под данъчната оценка, който са цитирали оценителите в административната оценка, но аз него не съм го принтирал въобще.

Адв. Г.: № 1 и № 11 в таблицата са цитирани. За сделки с № 7 и 8, в нотариалните актове пише, че са земеделски земи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, това е бивша земеделска земя. Това е урбанизирана територия с променено предназначение и затова пише, че е бивша.

Адв. Г.: Към момента на прехвърляне не пише, че е бивша.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Урбанизирана територия са по чл. 13.

Адв. Г.: В сделка № 10 на Нотариус Р. Р.: продават се два имота с крайни цифри 3404 и 3405.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, точно така.

Адв. Г.: Вие сте сложили 150 лева за 26 кв.м. Къде точната продажна цена е 630 000 евра? Това го няма във вашата таблица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотите, които са предмет на сделката са два: един в зона ЖМ с ниско етажно жилищно строителство и не отговаря на критериите по ЗОС за пазарен аналог. Това е имот със застрояване и е с параметри на застрояване четиридесет процента, съгласно § 7 за допустимата разлика в параметрите на застрояване и може

да бъде до пет процента. Затова съм го дал, че в сделката са два имота /посочва по експертизата/, но той не генерира стойност като аналог – тези 826 кв.м.

Адв. Г.: От къде сте взели цифрата 3911?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В самия акт пишеше отделно за всеки един от имотите колко е цената, това е след колко е данъчната оценка.

Адв. Г.: Нямам въпроси. Оспорвам експертизата. Искам допълнително да се направи такава, като се изключат имотите по данъчната оценка № 1 и № 11 и земеделските земи, сумата става доста по-различна от дадената. Обръщам внимание на съда, че самата Столична община в т.4, продава на 345 лева. Оценява се двойно и повече по-малко, което не е правилно и нормално. Договорът за прехвърляне по чл. 15, ал. 5 е също за улица, пак е без застрояване, но Столична община го е оценила за 345 лева, по Наредба за цените на Столична община.

Адв. Г.: Вие изчислявали ли сте по наредбата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Възложената задача е да се направи оценка съгласно ЗОС. Начинът на определяне на стойностите по Наредбата на Столична община, която е с редакциите от 2019 г., ЗОС са два различни способа за определяне на стойност. В Наредбата на Столична община са описани и трябва да бъде извършена оценка по два метода по съвсем други пазарни аналози, докато ЗОС императивно е указал начина на определяне на стойности. Това, което сте поставили като задача, е да се намери пазарна оценка, но съда е указал изрично на вещото лице съобразно ЗОС, тъй като сме в процедура по отчуждаване. Няма как да изляза извън тези рамки.

Адв. Г.: Моля като допълнителна задача да се направи оценка и по Наредбата за цените на Столична община, както е продаден имотът по т.4. От изчисленията да отпаднат, които са по данъчна оценка. Да се направи оценка по Наредбата за цените на Столична община, по които тя продава. Да не се сметнат нотариални актове с № 7 и 8, изрично описани като земеделски земи.

Юриск. Я.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

По депозираното заключение, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ да се изплати възнаграждение в общ размер на 300 лева, съгласно внесенния депозит.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Декларирам, че хонорарът ми е в рамките на депозита.

ПОСТАВЯ допълнителна задача към вещото лице, поставена днес от процесуалния представител на жалбоподателя.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 300 лева, вносим в 3-дневен срок от жалбоподателя.

За изготвяне на експертизата, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за 25.07.2023 г. от 10,00 часа, за която дата страните и вещото лице са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10,46 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: