

Протокол

№

гр. София, 07.12.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 07.12.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **5483** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 14.43 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:

К. С. Б., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат К., с пълномощно по делото.

Б. Л. Б., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат К., с пълномощно по делото.

М. Л. Б., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат К., с пълномощно по делото.

С. В. М., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

П. Я. Д., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

В. С. Д., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

К. Д. А., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

В. С. М., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

Т. И. С. редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Л., с пълномощно по делото.

Ц. В. С., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адвокат Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, се

представлява от юрисконсулт И. и юрисконсулт Л., с пълномощно по делото.

СГП редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена, се явява лично.

страните

СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

АДВОКАТ К. – Запознахме се със заключението. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

АДВОКАТ Л. – Запознахме се със заключението. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

АДВОКАТ Д. – Запознахме се със заключението. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ Л. – Да пристъпим към разпит на вещото лице.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице А. Ж. А., 53 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

В отговор на въпроси на адвокат Л., вещото лице каза – Относно аналог /акт № 54, том 21/, описан в таблица на стр. 13 от заключението под № 2, на стр. 10 от заключението съм приложила извадка от ПУП където се вижда този имот с последни цифри на идентификатора 314 къде точно попада. Попада преобладаващо в улица и много малка част, по-малко от 15 кв. м, в устройствена зона Смф. Поради това считам, тъй като е преобладаващо в улица, че тези 15 кв. м не могат да определят преобладаващото предназначение на имота. Този УПИ, в който попада, е и застроен. Изчислявала съм колко кв. м са точно, но в момента не мога да кажа точно колко. Видяла съм, че е по-малко от половината. Целият имот е 38 кв. м. Казах, че е по-малко от половината. Самият имот не подлежи на самостоятелно регулиране с оглед площта му. Той целият е 38 кв. м. Не отговаря на изискванията на чл. 19 ЗУТ да бъде самостоятелен УПИ. Преобладаващо попада в улица в зона Тти и малко по-малка част от половината попада в Смф, поради което считам, че може да се използва за пазарен аналог. Има случаи, когато използваме пазарни аналози за сделки, които не са изцяло само в Тти, какъвто е случаят, попадат малка част и в друга устройствена зона и ги използваме понякога в полза на жалбоподателите, в конкретния случай те преценяват, че това е в техен минус. Много трудно е да се намери абсолютно изчистен имот по отношение на отреждане. Ако така процедираме и се захванем буквално за 2, 5, 10 кв. м, в повечето от случаите ще отидат обезщетенията на данъчна оценка. Конкретно за този пазарен аналог /акт. 104, том 47/, който се намира на л. 30 от делото, описан под № 2 в приложението към експертизата, попада в устройствена зона Смф, имотът е 1 836 кв. м и малка част от него е в зона Тти. Той е преобладаващо в Смф, поради което казвам, че той не отговаря на изискванията, не е съпоставим с оценявания имот. Логиката ми е абсолютно една и съща. Там е преобладаващ в Тти, поради което аз го използвам. Тук е преобладаващо в Смф, поради което аз не го използвам. Аналогът,

представен с молба от 10.11.2022 г. /акт 161, том 15/, описан под № 3 в приложението към експертизата, са два имота. Този акт предмет на сделката са два имота с обща цена. Единият имот, който е с площ 5 278 кв. м, попада в Смф, а другият имот, който е с площ 182 кв. м, попада в Тти. Няма как да отделия цена само за единия имот. В конкретния случай това са два имота, попадащи в две различни устройствени зони с обща цена. За аналог /акт № 54, том 21/, описан в таблица на стр. 13 от заключението под № 2, е дадена обща цена. Вторият имот, който е предмет на същата сделка, попада в УПИ за озеленяване без показатели на застрояване. Той отговаря на изискванията на ЗОС за съпоставимост спрямо оценявания. Извела съм цена, защото и двата имота ги приемам, че мога да ги използвам за пазарни аналози. Не е посочена отделна цена за двата имота или за частите от имотите. Цената е обща, но тъй като имот с последни цифри на идентификатора 314, с оглед преобладаващото му предназначение, приемем, че отговаря на изискванията на ЗОС. Следващият имот, който е предмет на същата тази сделка с последни цифри на идентификатора 318 приемам, че той също отговаря на изискванията на ЗОС и затова съм извела една цена на база площите на тези два имота, която използвам при определянето на средно аритметичната стойност. Казвам общо цената понеже не е разделена, но площите ги има. Общата цена по сделката е 45,14 лв. на кв. м. В конкретния случай търсейки пазарен аналог, който да бъде без устройствени показатели, ако има един имот, но е голям и попада преобладаващо в улица, то тази част, която попада в някаква друга устройствена зона, може да бъде обособен като самостоятелен имот, тогава аз този аналог не го използвам, тъй като вече не са съпоставими. Тоест, ако само малка част е в отклонение, ги използваме, независимо дали е в плюс, или в минус на жалбоподателя.

В отговор на въпроси на адвокат Д., вещото лице каза – На стр. 4 от експертизата, т. 3, другата част от имот с пл. номер 3186 попада също в улица. На скицата на стр. 5 от експертизата, за другата част от този имот има отделни идентификатори и аз не ги коментирам, защото те не са предмет на производството. Попада в улица. Понеже извадката, която имам, е черно-бяла не мога точно да видя къде е границата на имот 3186, за да преценя дали само имот с последни цифри 56 попада или и 55 и 31. Не си спомням в документа за собственост как точно е описан имотът, най-вероятно може би е описан със стария планоснимачен номер, поради което съм направила този запис каква му е площта и съм го вписала. Когато се отчуждава имот, който е самостоятелен, има си самостоятелен идентификатор, гледаме при обследването на предходно предназначение специално тази част от имота къде е попадала. Ако той е бил част от някакъв голям имот, не се съобразяваме с цялостното отреждане на този бивш голям имот, а гледаме конкретно процесния имот къде е попадал по предходните ПУП и какво му е било предназначението. Ходих на място, направих оглед на имота. Представлява ливада, затревена площ за целия имот. Има ограда на имота на С., който се пада южно от имота на жалбоподателите. На север няма нищо. В момента е нереализиран булевардът и там са затревени площи. На скицата на л. 5 от заключението се вижда, че над регулационната линия, която е за С., попада в Пс. ОУП е в много по-голям мащаб, когато е оцифрен, така излиза, че малка част попада в зона П.. Дори тази част е толкова малка, че не мога да я изчисля, тъй като мащаб 1:1000 е вече по-малко от 1 мм. По отношение на имот с идентификатор последни цифри 2301, описан под № 3 в приложението към експертизата, ако имаше отделна цена за този имот, щях да го използвам за пазарен аналог. Написала съм, че този имот попада в уличната регулация и принципно отговаря за съпоставимост с оценявания имот. Това

са 182 кв. м, но цената е обща с още един имот, който е 5 278 кв. м, и не мога да кажа кой имот за каква цена е продаден, цената е обща. Посочила съм каква цена се получава на кв. м – средна цена 429,85 лв. С оглед това, че цената е обща за двата имота и единият е със съвсем други устройствени показатели, той е с много по-голяма площ, считам, че този пазарен аналог не следва да се използва.

В отговор на въпроси на адвокат Л., вещото лице каза –Относно имот с последни цифри на идентификатора 318 и имот с последни цифри на идентификатора 314, описан под № 2 в таблицата на стр. 13 от заключението, съм се съобразила с отреждането. Представила съм извадка на процесния имот на л. 10 от заключението, този имот по действащия ПУП попада една част от него в улица, останалата част от имота попада в УПИ за озеленяване. И в двете зони не е допустимо застрояване, и в улицата и УПИ, което е с отреждане за озеленяване. Конкретно тук, когато ги изследваме, ние се съобразяваме предимно с действието на ПУП, когато има такъв. Когато имотът е в територия, където не е самостоятелно урегулиран, се съобразяваме и с ОУП. Когато е урегулиран, гледаме отреждането и на база ОУП преценяваме какви са му устройствените показатели. Тук една част попада в улица, една част попада в терен за озеленяване.

АДВОКАТ Л. – Нямам повече въпроси.

В отговор на въпроси на адвокат Д., вещото лице каза –Относно аналог, описан под № 6 в таблицата на стр. 13 от експертизата, го приемам, защото ЗОС допуска. Не е казано, че трябва да бъде изцяло в една и съща устройствена зона. Законът казва, че трябва да има близки показатели на устройство и застрояване, където е допустима разлика до 5%. В конкретния случай имотът- предмет на оценяване, е бил без устройствени показатели, а аналогът, който аз съм използвала е с устройствени показатели 2%, тоест това е в рамките на допустимите 5% по отношение на плътността и той отговаря на изискванията на ЗОС. Вашият имот е улица по действащия ПУП и по всички предходни. Преди това е бил неурегулиран и е без показатели на застрояване. Аз не казвам, че вашият имот е за улица, аз казвам, че вашият имот няма устройствени показатели по смисъла на ЗОС. В тази връзка търсим такива пазарни аналози, които да са без устройствени показатели и разликата в плътността да е до 5% и поради тази причина този аналог отговаря на изискванията.

АДВОКАТ Д. – Нямам повече въпроси.

В отговор на въпроси на юриконсулт Л., вещото лице каза– ПУП е в мащаб 1:1 000. ОУП за централната част на С. е в мащаб 1:10 000, в малко по-голямата територия на С., за околностите, е в мащаб 1:25 000. ЗОС изисква по ПУП да се изследват имотите и ние ги гледаме какво е отреждането по ПУП. Когато един имот е урегулиран, дори без отреждане, ние от ОУП извеждаме показателите, които са допустими за съответния имот, но се гледа какво е предназначението по ПУП. Предназначението се гледа по ПУП. Двата имота по акт № 54, описани под № 2 в таблица на стр. 13 от заключението, с оглед отреждането, което има по ПУП, тази сделка може да бъде използвана за пазарен аналог, тъй като отговаря на изискванията на ЗОС. Относно нотариален акт № 161, описан под № 3 в приложението към експертизата, при Тти няма устройствени показатели. При Смф кинтът е 3,5, а плътността е 60.

ЮРИСКОНСУЛТ Л. – Нямам повече въпроси.

АДВОКАТ Л. – Моля да не се приема заключението. Считаю, че експертизата не е дадена достатъчно обективно. Представените от жалбоподателите аналози, които попадат в устройствени зони сходни с изследваните, а именно Смф и Тти, въпреки че

по ОУП са със същите устройствени показатели, в единия случай се приемат като аналози, които отговарят за целите на настоящото производство, а именно по т. 2 – акт № 54, представен в административното производство. Аналогът е приет от вещото лице, че отговаря на изискванията на ЗОС, а в случая представените от жалбоподателите аналози с молба от 10.11.2022г., а именно този, описан в акт 161 от 23.04.2021 г., въпреки че попада в същата устройствена зона Смф и Тти, в този случай вещото лице твърди, че това не е годин аналог. Явно подхожда с различни критерии по отношение на представените доказателства от страните, аз считам, че изготвеното заключение не е достатъчно обективно.

Критериите за оценка са предвидени в ПЗР на ЗОС и там няма критерий, който да предвижда, че имот, който попада преобладаващо в една устройствена зона, се взема или съответно не се взема според това каква част преобладаващо попада. Чл. 103а от ЗОС казва, че при отчуждаване пазарната стойност на имотите се определя по предвижданията на ПУП, но само когато те са заварени по отношение на ОУП. В този смисъл ОУП за СО е приет 2007 г., а ПУП, с който се отчуждава процесният имот е от 2018 г., тоест ПУП не е заварен по отношение на ОУП и в този случай дали един пазарен аналог може да се ползва като такъв, или не, следва да се преценява от вещите лица и според предвиждането на ПУП, но и според отреждането в ОУП. Поради това считам, че експертизата не отговаря обективно на посочените въпроси. Моля да не се приема. Възразявам да се приеме. Моля да бъде допуснато извършването на нова експертиза по въпроси с допълнителна задача, която ще поставя след изслушване становището на ответника.

АДВОКАТ К. – Придържам се към казаното от колегата.

АДВОКАТ Д. – Считам, че заключението не следва да бъде прието. Същото не е напълно ясно и обосновано. Считам, че има двоен критерий по отношение на прилаганите аналози като тенденцията е да се приемат аналозите на СО, а тези, които ние представяме като доказателства, под различен претекст, да бъдат отхвърлени. Пример за това е имотът, който твърдя, че абсолютно отговаря като аналог. Вещото лице, работейки с аналози, може да оцени поотделно зона Смф и Тти, защото има други аналози само за Смф и само за Тти. Считам, че в тази част заключението е непълно и го оспорвам. Моля да допуснете повторна експертиза със същите задачи. Имам други аналози, които представям.

ЮРИСКОНСУЛТ Л. – Да се приеме заключението. Считам, че експертизата е ясна, точна, пълна и обоснована. Тъй като процесуалният представител явно не е прочел критериите, ще му зачета /чете/. § 1, т. 8 дава до 5 на 100 разлика в плътността на застрояване. Това е за всички зони, които са до 5 на 100 плътност на застрояване. Искам да разбера как ще се осредни цена на имот, който попада в Смф, за който има застроителен план в момента за осемнадесет етажна жилищна сграда, който ще представя, ако се наложи. Как ще осредним цената с другия имот, който е около 40 пъти по-малък и попада в зона Тти. Ще се върна една година по-назад, когато двете вещи лица вдигнаха оценката за отчуждаване на 400,00 лв. с аналог, в който 1/6 от него попадеше в улица, а останалите в Жк. Тогава всички състави на АССГ казаха, че това е преобладаващо предназначение. Ще представя практика в тази връзка. Чл. 103а в ЗОС не съществува, чл. 103а съществува в ЗУТ. Представям практика за съседния имот, за който 38 състав много точно и ясно казва, че конкретното предназначение, независимо дали се противопоставя на ОУП, се възприема такова, каквото е към момента на възлагането. Представям и практика на 28 състав във връзка с това от

миналата година и още две решения по всички вещи лица, които се явяват по настоящите дела. И трите вещи лица казват едно и също за аналог 54. Не считам, че тук има двойствен стандарт. Вещото лице доста коректно дава в този случай в ущърб, но във всички останали случаи на нас ни е завишавало над 7-8 пъти и аз възприемам това. Аз предпочитам да няма сделки с преобладаващо предназначение, защото ни вдигат цените, когато се застроява.

ЮРИСКОНСУЛТ И. – Моля да се приеме заключението. Вещото лице уточни мотивите си, с които приема или не дадени аналози и че при преценката си дали даден аналог е годен, или не, се води от предназначението на имота по ПУП, а не по ОУП. Всеки имот има определени дадени показатели за застрояване конкретни с ПУП.

СЪДЪТ счита, че представеното заключение на вещото лице е обективно и компетентно изготвено, поради което следва да бъде прието и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

На вещото лице да се изплати от внесения депозит.

Издаде се РКО за сумата от 800,00 лв.

ПРИЕМА за сведение представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства от страна на процесуалния представител на ответника.

АДВОКАТ Л. – Представям нов аналог, който моля да бъде оценен. С. ми известен преди една седмица. Моля да ми дадете копие от приложения диск от административната преписка, посредством който да се запозная с осъществени сделки, които са били предмет на изследване в административното производство.

Моля да ми бъдат издадени съдебния удостоверение до Служба по вписванията, до ТД на НАП – С., до Агенция по вписванията, които ще уточня допълнително в писмена молба с проект на съдебните удостоверения, по силата на които да се снабдя с осъществени сделки, които да подложат на самостоятелно изследване и евентуално при откриване на пазарни аналози, да ги представя във връзка с искането за извършване на нова експертиза, която да даде заключение по представения в днешното съдебно заседание аналог и евентуално новооткритите.

АДВОКАТ Д. – Представям и моля да приемете 3 бр. аналози. Станаха ми известни в работата ми по друго дело. Моля да бъдат взети предвид от вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ Л. – Възразявам да се приемат представените аналози. Във връзка с това, че процесуалният представител на жалбоподателя каза, че вчера е получил аналога, същият аналог е представен по дело, по което също е процесуален представител още в началото на седмицата, тоест той го е имал много по-рано. Възразявам да се издаде съдебно удостоверение по отношение на публичната продан. С това няма нищо да се докаже. Това е

вписана сделка. Законът изисква да е вписана сделката. Считам, че това е абсолютно шиканиране на производството и осуетяване на отчуждаването. Във връзка с това ще депозирам искане за предварително изпълнение по реда на чл. 30 ЗОС, тъй като има одобрен проект и месец март-април ще стартира реализацията на обекта. Възражявам срещу издаване на съдебно удостоверение до НАП, относно останалите оставям на вашето усмотрение. Относно представения в днешното съдебно заседание аналог нот. акт № 77 попада в трета ценова зона, не е подходящ аналог. Ще представя допълнително доказателства.

АДВОКАТ Л. – Дали това е годин аналог, или не, ще прецени вещото лице.

По доказателствата съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание 4 бр. аналози от страна на процесуалните представители на жалбоподателите.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адвокат Л. да се запознае с приложения диск от административната преписка.

СЪДЪТ счита, че делото не е изяснено от фактическа страна с оглед днес представените аналози, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА повторна СТЕ със същите задачи, по която вещото лице да изследва и новопредставените аналози.

НАЗНАЧАВА за вещо лице С. К..

Експертизата да се изготви при депозит в размер на 800,00 лв, вносим от всички жалбоподатели в 3-дневен срок от днес.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателите да формулират въпроси към вещото лице в 3-дневен срок от днес, както и в същия срок да формулират исканията си за издаване на съдебни удостоверения в писмен вид, с препис за ответника.

Вещото лице да се призове след внасяне на депозита.

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 01.02.2023 г. от 14.10 часа, за която дата и час страните – уведомени по реда на чл.138, ал.2 АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.42 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: