

Протокол

№

гр. София, 15.05.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 15.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **877** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14:25 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. П. Т., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. П. П., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, представлява се от юрк. И. Ю., с пълномощно представено в днешното съдебно заседание.

СГП – редовно призовани, не изпращат представител.

Явява се вещото лице С. Б. К..

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

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

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 10.05.2024 г. заключение по допуснатата съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. К..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушаме експертизата.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 67 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

На въпроси на адв. П., ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза:

АДВ. П.: Оценката на административния орган, която се обжалва, съобразена ли е с откритото от Вас предходно отреждане за нискоетажно строителство и от коя година е то ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм посочила в експертизата това, което съм установила, че по първоначалния регулационен план има отреждане, което е за УПИ. Това е от 1914 г. по регулационен план. Оценката, която е на Столична община, оценителите са оценили имота по предходен план с отреждане без право на застрояване. Това е причината да дам няколко варианта

АДВ. П.: Нямам други въпроси.

На въпроси на юрк. Ю., ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза:

ЮРК. Ю.: По смисъла на закона предходния план, по който следва да се извърши оценката, кой е за имота ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предходен реализиран план не съм намерила, т.е. приложен регулационен план, за това отреждането за Жм съм го възприела като начин на трайно ползване към момента, който е преди да има регулационен план. Тогава имота не е застроен, но околните имоти са били застроени и зоната, в която попада имота, е била за застрояване, но имота, който оценявам, към момента - не. Предходният план не е приложен, а не, че не е влязъл в сила. Има такъв предходен план, аз съм го посочила.

ЮРК. Ю.: На страница 6 от експертизата отбелязвате, че в акта между Столична община и дружество „ФЕСТО“ има един имот, който е УПИ. Този имот Вие включвала ли сте го в някой от вариантите ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, той е изваден от вариантите, тъй като в оценката, която е на Столична община този имот в включен, с което на практика цената се повишава. Аз съм го изключила, тъй като той представлява УПИ. Останалите са приети.

ЮРК. Ю.: По отношение на този акт, който го има във Вариант В, но го няма във Вариант Б от 15.11.2022 г., посочената цена от 15 лв. за кв.м., която сте дали,. Сте формирали от общата цена на нотариалния акт ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да приема този акт като годин аналог. Мисля, че съм обяснила в експертизата поради какви причини. Обстойно съм анализирала въпросния акт. Актът е между две юридически лица. Далеч съм от идеята аз да преценявам юридическите лица защо ще си продават нещо. Обаче 1 кв.м. площ, която попада в улица, и която не граничи с имота на нито едно от юридическите лица, просто ми се вижда несъстоятелно като житейска логика. Освен това, цена от 0,21 лв. на кв.м. в престижен район на София, също не мога да приема, че е цена, която би следвало да уважи, за да може да се ползва за аналог. Поради тази причина, въпреки всичко съм взела средна цена в третия вариант, от всичките имоти, които са продадени, те са 13 имота. В оценката на Столична община по неизвестни причини са взети само 4 имота на цени 4-5 лв., избирателно, което също не мога да преценя каква е логиката. По тази

причина съм взела средната цена на този акт, за да мога в един вариант да го включа като все пак съществуващ акт. Аз съм описала, че този акт отговаря на условията на закона, но излиза извън рамката на целта на закона. Защото целта на закона е чрез сравнение на реални сделки, които се случват, да се определи реалната цена на един имот. Цената от 20 стотинки не е реална по никакъв начин.

ЮРК. Ю.: Нямам други въпроси.

На въпроси на адв. П., ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза:

АДВ. П.: Считате ли в представените документи, че става дума за симулативна сделка ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е моя работа да оценявам симулативните сделки. То е повече от ясно за какво става въпроси.

ЮРК. Ю.: Възразявам срещу това.

АДВ. П.: Нямам други въпроси.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключението на вещото лице С. Б. К., по изготвената съдебно-техническа и оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 1000,00 лв.

ИЗДАДЕ се РКО за сумата от 1000,00 лв., представляваща внесения от страната депозит.

СЪДЪТ запитва страните имат ли други доказателствени искания.

АДВ. П.: Имаме искане за поставяне на допълнителна задача на вещото лице по настоящото дело. Между двете съдебни дела, миналото и настоящото, сме извършили служебна справка в Имотния регистър на Агенция по вписванията и сме се сдобили с три аналогични сделки, една от които с цена на квадратен метър с абсолютно сходни параметри, даже много по-сходни с представените в експертизата, които искам да поставя на Вашето внимание, и съответно допълнителната задача бих формулирал. Цената по едната от сделките, която прилагам на е 210 евро/кв.м.

Представям 3 броя нотариални актове, които са на абсолютно аналогични, като квадратури и местности и т.н., които да бъдат изследвани и съобразени с констатациите на допълнителната задача. Дали би се изменила в оценката на вещото лице ? Тя обясни за третия вариант. Аз мисля, че третия вариант в настоящия процес изобщо не е приложим, тъй като стана ясно и е безспорно, че по действащия план от 1914 г. е отреден за нискоетажно застрояване.

ЮРК. Ю.: Възразявам срещу искането за поставяне на допълнителна задача. На първо място считам, че са имали достатъчно време жалбоподателите да подготвят актове, които считат, че биха могли да отговорят.

На второ място, считам че тези актове са неотнoсими към отреждането на имота и не могат да бъдат определени за пазарни аналози. Още по-малко, нямаме представа дали имотите в тях са застроени или не, дали попадат в същата ценова зона или не, и дали имат същите устройствени параметри или не като отчуждавания имот. Освен това, считам че варианта на вещото лице за зона Жм е само примерен и не отразява реалното отреждане на имота, което всъщност е без застрояване, тъй като имота и към момента е незастроен и ние считаме, че Вариант 3 е този, който би следвало да се вземе предвид. По отношение на представените аналози считам, че не следва да бъдат приемани, представяни и изследван към момента на настоящото производство.

АДВ. П. /реплика/: Колегата оспорва аналозите и казва, че не са относими, без да знае кои са и тяхното съдържание.

Съдът, по направеното доказателствено искане за поставянето на допълнителни въпроси във връзка с представени в днешното съдебно заседание три копия от нотариални актове на сделки намира за основателно, доколкото следва съдът да изясни в цялост обективната истина, включително и по въпроса за справедливото обезщетение на отчуждаваните имоти, поради което и допуска изготвянето на допълнителна съдебно-оценителна експертиза, като вещото лице след като се запознае с представените сделки, да прецени дали тези сделки са относими към направеното заключение и дали променят изводите му по приетата съдебно-техническа експертиза. ОПРЕДЕЛЯ депозит за изготвяне на експертизата в размер на 400,00 лева вносим от жалбоподателя в 7-дневен от днес, в който срок се представи и документ за извършеното плащане.

Допълнителната експертиза следва да бъде изготвена от вещото лице С. Б. К., която е изготвила основната експертиза по делото.

След внасяне на определения депозит, вещото лице ще бъде уведомено за изпълнение на задачата.

За събиране на допуснатото доказателство, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 12.06.2024 г. от 13:30 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:45 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: