

Протокол

№

гр. София, 03.06.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 03.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **9820** 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 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.
На поименното повикване в 13.00 ч. се явиха:

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

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. Д. Т. - редовно призван, не се явява, представлява се от адв. П., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столичен общински съвет - редовно уведомен, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. - редовно призовано, явява се лично.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

АДВ. П.: Да се даде ход на делото.

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

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА писмо от 02.06.2025 г., с която началника на Служба по геодезия, кадастър и картография – [населено място] се дава информация във връзка с изпратеното писмо от съда. Направено е искане за отмяна на наложената глоба.

ДОКЛАДВА писмо от 22.05.2025 г. от началника на Служба по геодезия, кадастър и картография – [населено място], с която отново се изразява становище във връзка с направеното допитване от съда.

АДВ. П.: Да се приемат доказателствата.

Съдът намира, че следва да бъдат приети представените писма.

Следва да се отмени глобата, наложена началника на Служба по геодезия, кадастър и картография – [населено място], наложена в съдебно заседание от 29.04.2025 г.

С оглед горното, съдът

О П Р Е Д Е Л И

ПРИЕМА писма от 02.06.2025 г. и 22.05.2025 г. от началника на Служба по геодезия, кадастър и картография – [населено място].

ОТМЕНЯ наложената в съдебно заседание от 29.04.2025 г. глоба на началника на Служба по геодезия, кадастър и картография – [населено място].

ДОКЛАДВА постъпило заключение по съдебно-оценителната експертиза от 23.05.2025г., депозирана в срок по чл. 199 ГПК.

АДВ. П.: Да се изслуша заключението на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на същото:

А. А., 55 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на процесуалния представител на жалбоподателя, вещото лице отговори:

В зависимост от това дали е урегулиран поземлен имот (УПИ) или поземлен имот (ПИ) и дали е неурегулиран има значение за определяне на цената. При бъдещо регулиране е възможно част от имота да бъде определен за обществено ползване, за улици и т. н., както и се взима предвид разходите по предвиждане на самия устройствен план. Когато имотът е УПИ е редно цената на имота да е по-висока.

Съгласно Закона за независимите оценители няма срок на действие на пазарната оценка. След изтичане на една година вариантите са или да се препотвърди оценката или да се направи нова. По отношение на счетоводните стандарти не мога да изразя мнение.

За изготвяне на експертизата съм ползвала аналозите, които са представени от Службата по вписванията. Ползвала съм всички аналози, които са относими към процесните два имота. Това са УПИ-та с еднакви устройствени показатели по общ устройствен план (ОУП). Това са имоти, които попадат в устройствена зона Жг и Смф и всички имат предвидено застрояване. Не съм изчислявала на всеки един имот каква е разгънатата застроена площ (РЗП).

Поземлените имоти, завършващи на идентификатори с № 1086 и 1087, са част от УПИ, попадащо в зона Жг, в която попада процесния имот. В това УПИ могат да се реализират същите устройствени показатели. В хода на оценката съпоставка по отношение на размерите на имотите не следва да бъде правена.

Пазарните аналози са ползвани както при оценката на процесния имот, така и при оценката на имота, с който ще бъдат обезщетени. Съобщила съм се с всички сделки без значение от тяхната стойност. Ако тази сделка бъде сключена ще има корекция на цената на имота на жалбоподателите и на този, който обезщетява. Няма да има разлика в цената. Това са имотите с кад. номер 68134.4333.1086 и 68134.4333.1087. Тези сделки не касаят идеални части.

Формирането на цените не се определят по данъчна оценка. В конкретния случай те са по пазарна цена, определена от страните.

Когато един аналог е със сравнително ниска стойност, той може да се изключи, както и онези, които се различават съществено. Пазарният аналог, който попада в устройствена зона Жг, не съм го изключила. Имотите с кад. номер 68134.4333.1086 и 68134.4333.1087 попадат в Жг, а останалите са в устройствена зона Смф, както има и един в Жг*, но той е със същите показатели като в Жг.

Няма нормативно изискване за броя ползване на пазарни аналози, но колкото са повече, толкова ще бъде по-обективна пазарната оценка. От справката, представена от Службата по вписванията са посочени над 3000 сделки и съм подбрала 5-6, които съм преценила, че са аналогични.

Поземленият имот се гледа от инвестиционна гледна точка и какво би могло да даде за реализиране на самия имот. Дали имотът е обрасъл с трева, или се ползва за паркинг не е от значение за стойността. Това са незастроени имоти. До реализиране им, те са с временен характер.

АДВ. П.: Нямам въпроси повече. Оспорвам заключението.

СЪДЪТ намира, че вещото лице подробно и изчерпателно е отговорило на поставените задачи по експертизата и в днешно заседание даде разяснение по заключението, което налага неговото приемане.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И

ПРИЕМА заключението по допуснатата съдебно-оценителна експертиза от вещото лице А. А., за което се издаде един брой РКО за сумата от 1000,00 лв.

АДВ. П.: Във връзка с направеното от мен възражение по експертизата, моля да приеме нотариален акт за имотите с идентификационни номера, завършващи на 1086 и 1087, от което се установява, че са използвани имоти, които са несъотнесими откъм пазарните характеристики. Експертизата е необсонована, вещото лице се е уверило, че действително цената кореспондира с тези в нотариалните актове, които е използвало. Представям и Акт № 2567 за частна общинска собственост.

В този момент влиза юрк. 3., процесуален представител на ответник, с пълномощно по делото.

ЮРК. 3.: Да се приемат писмените доказателства.

Съдът намира за относими представените днес писмени доказателства, поради което

О П Р Е Д Е Л И

ПРИЕМА Акт № 2567 за частна общинска собственост от 01.12.2008 г. и извадка от кадастъра за ПИ 68134.4334.9797.

ЮРК. З.: Представям и моля да приемете Решение № 177 по протокол № 32/13.03.2025 г. на СОС за поправка на фактическа грешка по отношение на изписването на устройствената зона, която следва да се чете като устройствена зона Жг, а не като Жк.

АДВ. П.: Моля за срок да се запозная с представеното решение, тъй като не съм информирана за издаването на този акт.

Съдът намира, че следва да бъде прието представеното в днешното съдебно заседание Решение № 177 по протокол № 32/13.03.2025 г. на СОС.

Следва да се даде възможност на жалбоподателите с писмени бележки да изразят становище по представения документ.

Предвид изложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ

ПРИЕМА Решение № 177 по протокол № 32/13.03.2025 г. на СОС.

ДАВА възможност на жалбоподателите с писмени бележки да изразят становище.

Страните (поотделно): Нямаме доказателствени искания и няма да сочим доказателства.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. П.: Моля да постановите решение, с което са уважите жалбата. Претендирам разноски като предоставям доказателства към тях. Не е спазена нито една от законовите предпоставки на чл. 16 за регулиране на имота на жалбоподателите, а именно не е спазен процента за редукцията от 25% и има смесване на мотивите по отношение на обезщетяването като волята на административния орган е неразбираема. Планът е одобрен съгласно Наредба № 8, като не е спазен чл. 47. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки.

ЮРК. З.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да поставите решение, с което да оставите в сила решението на СОС.

Претендирам за юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СЪДЪТ сче делото за изяснено от правна страна.

Дава възможност на процесуалния представител на жалбоподателя да депозира писмени бележки в 14-дневен срок считано от днес.

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13.25 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: