

Протокол

№

гр. София, 30.06.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 30.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **2195** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14:28 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - П. Г. К.-редовно уведомен, се явява лично и се представлява от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно уведомен, представлява се от юрк. Л., с пълномощно по делото.

Явява се ВЛ А. А..

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

СЪДЪТ, намира че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от СОЕ депозирано по делото на 25.06.2021 г., в срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОБС.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключение от СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ: А. Ж. А. на 51 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

На въпрос на адв. Г., ВЛ – На стр. 2 от заключението съм изпуснала числото 66 в идентификатора на имота. Всъщност идентификатора е 68134.1007.66.3

СТРАНИТЕ (поотделно) – Нямаме въпроси. Да се приеме.

След изслушване на заключението от СОЕ и становището на страните,

СЪДЪТ
О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от СОЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на внесения по делото депозит. Издаде се РКО.

Адв. Г. - Представям решения на АССГ касаещи същата отчуждителна процедура, които са съответно от 21.06.2021 г. и от 18.05.2021 г., при които заключенията изготвени от същото ВЛ, което е и по настоящото дело са изцяло кредитирани.

Юрк. Л. – Представям решение № 606/09.10.2020 г. на Столичния общински съвет. Представям го във връзка с твърдението на адв. Г., че като общинското дружество, изготвило експертната оценка не е регистрирано като лицензиран оценител. От това решение се вижда, че техен служител е била и инж. Добриня Ч., която е изготвила първото заключението от СОЕ. В момента тя не е техен служител, но е била техен служител. Аналогично на твърдението на адв. Г., че „Софт инвест“ не е изготвило обективна оценка, аз твърдя и че вещото лице Ч. не е изготвила обективна оценка.

Адв. Г. – Не възразявам да се приеме решението на Столичния общински съвет, но твърдя че към момента на изготвяне на заключението вещото лице Ч. не е служител на [фирма].

По доказателствата,

СЪДЪТ
О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА за сведение решение № 606/09.10.2008 г. на Столичния общински съвет.

ПРИЕМА за сведение решение № 3207/18.05.2021 г. на АССГ и решение № 4057/21.06.2021 г. на АССГ

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Г. – Настоящия спор е част от по-голяма процедура по отчуждаване, която на свой ред е етап от още по-голяма процедура по отчуждаване на недвижими имоти в района на м. „К. вада“. Още през миналата година АССГ със всичките си решения разграничи два вида типови имоти за отчуждаване - едните от тях бяха оценени от съда значително по-високо, тъй като това бяха жилищни имоти, в които собствениците им живеят постоянно. Другите имоти бяха оценени с първоначалната оценка на Столична община, тъй като това бяха имоти, които не са обитаеми. Тази практика се запази и тази година, видно и от приложените решения. Споделя се и от вещите лица, които изготвят заключения по делата. Безспорно е, че имота на доверителя ми е непрекъснато и постоянно обитаван от него и неговия син, като сградите в него са търпими строежи по смисъла на ЗУТ. За един от тях, Столична община е изразила кратко становище, че не е търпим строеж, тъй като този имот не притежава строителни книжа и поради тази причина не следва да се оценява. По

отношение на имотите и от двете направени експертизи, едната по наше искане, другата по искане на ответника, става ясно, че същите са търпими строежи, следва да бъдат оценени, но определената цена в експертната оценка е ниска. Считам експертизите за обосновани, за почиващи на доказани и проверени факти, изготвени в съответствие с актуални и относими пазарни аналози. В тази насока са и мотивите на два състава на АССГ, изложени в депозираните от мен днес две съдебно решения, в които са се произнесли категорично, че експертизата е обоснована. Същите пазарни аналози са използвани и в днес приетото заключение от съдебно-оценителна експертиза. По отношение на заключението на вещото лице Ч., държа да отбележа изрично, че в нотариалния акт, с който са учредени договорни ипотечи, посочените страни по сделката са съдлъжници, а не поръчители, те са отделни един от друг и в този смисъл в посочения първи нотариален акт от инж. Ч. са изповядани две договорни ипотечи, а не една в каквато насока са доводите на пълномощника на ответника. Считам за обективно и правилно становището на инж. Ч., че това е приложим пазарен аналог. По отношение на втория имот посочен в този акт, следва да се отбележи, че се касае за преценка на експерта относно реалното трайно ползване на имота. Съдът не е задължително да приема в цялост която и да е от двете експертизи. Твърдя обаче, че изготвената от инж. Ч. съдебно-оценителна експертиза е годна и ако съдът счете може сам да изчисли справедливото обезщетение за имота на базата на двете експертизи. Държа да отбележа изрично, че тази процедура по отчуждаване на имота е продължила 51 г. И двата плана за [улица] са влезли в сила, като за периода след влизане в сила на първия план от 70 г., на всеки един от собствениците е отказвано издаване на разрешение за строеж. Този факт води до смущаване от правото за собственост. Не може толкова години да не се разрешава да се строи в имотите. Касае се за едно бездействие на административния орган, една принуда довела до рязко обезценяване на имотите. Обезщетенията тази година са в размер на 535 лв. на кв. м. Целият пазар на недвижими имоти бележи ръст в цените, само засегнатите от отчуждаването имоти бележат спад в цените си. Единствената причина за обезценяване на имотите може да се открие в акта за поетапно отчуждаване на имотите. Никой няма да закупи имот в отчуждава зона. С продължаваното си бездействие и поетапно отчуждаване, ответникът чрез своите действия снижава цената на имотите. На база на всички факти установени по делото и на факта, че оспорващият е на възраст, на която не може да участва в гражданския оборот и не може да спечели пари за закупуване на нов имот, моля да определите цена, която да покрива нуждите на семейството за закупуване на нов имот, равностоен на отчуждавания. Определената цена от кмета на Столична община - средно 188 лв. кв.м., е силно занижена и не съответства на реалната обстановка. Такава пазарна цена не съществува. Моля за присъждане на разноски на оспорващия за държавна такса и депозит за експертиза, съобразно приложения списък. Моля и за присъждане на адвокатско възнаграждение в минимален размер, тъй като делото съм го водил безплатно.

Юрк. Л. – Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Моля да не кредитирате заключението на ВЛ Ч.. Вторият използван от нея аналог, не е наличен по делото, приложена е само молба. Моля да не кредитирате и втория вариант от заключението на вещото лице А.. В настоящия и предходен план имотът е с предвиждане за обществено мероприятие. Моля за срок за писмено становище. Претендирам

юрисконсултско възнаграждение.

Адв. Г. – Считам, че законосъобразно е определен размерът на паричното обезщетение съобразно трайното ползване на имота за жилище. Първият вариант считам за неприложим.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.51 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: