

Протокол

№

гр. София, 24.09.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 24.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **9094** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10.52 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА Л. Н. Н. – редовно уведомена, представлява се от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община – редовно уведомен, представлява се от юрк. Ж., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Р. – редовно призован се явява.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 17.09.2021 година заключение на съдебно-оценителна експертиза.

ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Р. Р. – 70 годишен, неосъждан, без дела и родства със страните. Предупреден за отговорността по чл. 291 НК.

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

На въпроси на адв. Ц., вещото лице отговори: По отношение на Нотариален акт № 17, регистър 79417 от 28.11.2019 година, който е посочен в таблица № 2 под номер 10, 11 и 12 и касае три недвижими имота не мога да отговоря дали някои от тези три недвижими имота е бил предмет на извършено отчуждаване.

ЮРК. Ж.: Считаю, че този въпрос е неотносим към предмета на спора.

На въпроси на адв. Ц., вещото лице отговори: При оформяне на равностойното парично обезщетение съм имал предвид броя на имотите, а именно 12 имота, съответната тяхна цена, общата цена и средно-аритметичната цена. В един акт може да са обективирани сделки по отношение на няколко имота, като някои от тях могат да бъдат ползвани за аналози други не. Трябва да бъде използвана сделката за конкретен имот, който отговаря на изискванията на §1 от ДР на ЗОС.

Аз, като оценител, оценявам подобренията в един недвижим имот, само когато се касае за законни строежи в него. Няма доказателства по делото кой е извършил подобренията в имота в неговата отчуждаван част от 102 кв. м.

На въпроси на юрк. Ж., вещото лице отговори: Вертикалната планировка, която се намира извън имота не може да бъде част от разрешението за строеж на една сграда в този имот.

Когато се полага асфалтова настилка върху цялата улица се касае за основен строеж, а когато се прави попълване на дупки и други части от улицата се касае за ремонтни дейности на пътната настилка.

Не мога да отговоря дали техническата инфраструктура е строеж по смисъла на §5, т.38 от ЗУТ.

Имотите, описани в нотариален акт № 134 и нотариален акт № 103, а именно: от т.1 до т.9 в таблица № 2 няма изискване в ЗОС имотите на какво точно разстояние/близост да се намират до отчуждавания имот.

Не мога да отговоря дали тези девет недвижими имота се намират в близост до отчуждавания. Оценяването на тези девет имота е извършено по Наредбата за цените на сделки с недвижими имоти на Столична община. По тази Наредба се използват три метода за оценка и в зависимост от тежестта на всеки един от тези методи оценителят дава крайната стойност. Повтарям оценяването се прави за конкретни недвижими имоти в случая дванадесет на брой, а не въз основа на брой актове, в които са обективирани тези сделки.

Сделките по т. 4, 5, 6, 7, 8 и 9 таблица № 2 по съответния ПУП попадат в улична регулация и това е важното в случая, за да се ползват за аналози. Без значение за тези сделки е обстоятелството, че попадат имотите в друга устройствена зона по общия устройствен план. Всички тези имоти са отредени по действащия за тях ПУП- ПР за улица.

По отношение на имота, посочен в т.2 на таблицата го взимам за аналог, защото значителна част от него, а именно 80 % попада в улична регулация по действащия ПУП.

АДВ. Ц.: Представям и моля да приемете Решение № 3578 от 02.06.2021 година по адм. дело № 10719 по описа за 2020 година на АССГ, 35 състав, както и заповед за

отчуждаване на поземлен имот. По отношение на нотариален акт №17 представям заповед за отчуждаване за поземлен имот от 30.09.2020 година, която касае недвижимия имот по т.10 от таблица № 2. Твърдя, че сделката, обективирана в НА № 17 от 28.11.2019 година, е симулативна, като в тази връзка представям съдебно решение по дело № 10719 от 2020 година. Потвърждавам съждението си, че сделката за имот № 68134.1007.2391 е симулативна, защото Столична община при отчуждаването на имота определя средна пазарна стойност на 1 кв. метра над 190,00 лева. В следствие двете страни на сделката определят значително по-ниска стойност от пазарната. Поради тази причина, НА № 17 от 28.11.2019 година, който се отнася до три имота под номера 10, 11 и 12 трябва да бъде изключен при оценяването. Моля вещото лице в тази връзка да изготви втори вариант на своето заключение, в който да не включва трите недвижими имота по НА № 17 от 28.11.2019 г. Считам, че вещото лице неправилно е изчислило, като е взело като формула общия брой от цените и го е разделил на броя на имотите. Моля вещото лице да изработи и вариант, в който да използва като формула общата стойност по нотариалните актове, която да раздели на броя на нотариални актове.

ЮРК. Ж.: Считам, че искането на колегата Ц. е недопустимо и несъстоятелно. Считам, че имотите под номера 11,12 и 13 отговарят на изискванията за пазарни аналози. Пределно ясно е условието на закона, касаещо конкретна сделка, а не нотариален акт. В нотариалния акт за всеки недвижими имот е посочена отделна цена. Считам, че днес представените доказателства са без правно значение по настоящото производство. Без правно значение е обстоятелството дали имотът под номер 10 от таблицата е бил предмет на отчуждаване или не, ето защо моля да отхвърлите искането за допускане на СТЕ.

АДВ. Ц. /реплика/: Държа вещото лице да извърши преизчисление не на база брой недвижими имоти, описани в нотариалния акт, а на брой нотариални актове.

ЮРК. Ж. /дуплика/: Твърденията, че Столична община дава по-голяма сума не са базирани на тези факти, които дава процесуалния представител на жалбоподателя. § 1 от ДР на ЗОС посочва, че се осредняват всички сделки, а ние сме осреднили няколко на брой сделки, поради което сумата нараства, тоест критерият не е каква цена е дадена в отчуждителното производство, защото при отчуждаването се използва така нареченият осреднен метод.

СЪДЪТ по доказателствата и доказателствените искания

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, за което се издаде РКО в размер на 400,00 лв.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на процесуалния представител на жалбоподателя за допускане на допълнителни задачи към СТЕ, като счита същите за неотнормирани за изясняване на делото от неговата фактическа страна.

ПРИЕМА днес представените от жалбоподателя писмени документи.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Ц.: Моля да уважите жалбата и да ми предоставите срок за писмена защита. Претендирам присъждане на разноски

ЮРК. Ж.: Моля да отхвърлите жалбата, както и да не кредитирате днес изслушаната СТЕ по отношение на сделки под номера от 1 до 9 от таблица № 2, тъй като не е спазен методът за оценяване по §1 от ДР на ЗОС, като сделката под номер 2 дори попада частично в друга устройствена зона. Считаю за неправилно искането да се иска обезщетение за незаконен строеж, който дори не се твърди, че е изграден от самите жалбоподатели. Нелепо е да се твърди, че изграждането на транспортната инфраструктура е текущ ремонт. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам присъждане на разноски. Моля да определите адвокатско възнаграждение в неговия минимален размер.

СЪДЪТ ДАВА 14-дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки и

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.32 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: