

Протокол

№

гр. София, 23.07.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 23.07.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **5470** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 13.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М. Д. С. чрез АДВ. С. М. ГЕРГЬОВСКИ - уведомена за днешното съдебно заседание, не се явява. Представява се от адв. Гергьовски с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г. П. С. чрез АДВ. С. М. ГЕРГЬОВСКИ - уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява. Представява се от адв. Гергьовски с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. Г. С. - уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява. Представява се от адв. Гергьовски с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. Л. , с пълномощно по делото.

СГП - редовно призована за днешното съдебно заседание, не изпраща представител за участие в производството.

Явява се вещото лице А. Ж. А. – редовно призована

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпилото на 19.07.2024г. заключение по назначената експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме със заключението. Да се изслуша.

СЪДЪТ като съобрази, че заключението е депозирано в срок, намира, че не са налице

пречки за изслушване на вещото лице.

Снема самоличността на вещото лице: А. Ж. А., на 55 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на вещото лице:

Вещото лице: Поддържам представеното заключение.

Адв. Гергьовски: Във връзка с извършване на оценка на процесния гараж използвахте ли сравнителен метод?

Вещото лице: Не съм установила пазарни аналози за гаражи и поради тази причина съм използвала вещната стойност, метода по който се определя стойността за изграждане на обекта.

Адв. Гергьовски: Какви усилия положихте, за да установите пазарни аналози ?

Вещото лице: Имам издадено съдебно удостоверение от съда. Предоставиха ми справка от Службата по вписвания, направих и аз справки от дистанционния си достъп до Агенцията по вписвания. Търсих, но не установих акт, който да е за такава сграда.

Адв. Гергьовски: За кои райони на територията на С. правихте проучвания?

Вещото лице: Аз търсих сделки за гараж, но не съм установила такава, която да бъде годна да се ползва. По отношение на районите, съм търсила в трета ценова зона, в която попадат „О. купел“, „Борово“, „П.“, „М. ливади“, „К. вада“. Това са районите в близост до процесния оценяван и попадат в трета ценова зона.

Адв. Гергьовски: Получили ли сте във връзка с гаража справка от Агенция по вписвания, различна от описаната на стр. 6 от заключението, която е от 08.11.2023г.?

Вещото лице: Тази справка касае сделки по местности. Сделките от нея не са селектирани само за поземлени имоти, така както е описано една от страните да е юридическо лице. Излизат всички сделки, включително и такива с идеални части, прилежащи към апартаменти. В предоставените ми сделки не излиза нито една сделка с предмет самостоятелен гараж. Има апартаменти с гаражи, при които цената е обща и не мога да ползвам такива сделки. Не съм установила сделки само за гараж. Изключила съм сделките с подземни гаражи.

Адв. Гергьовски: Нямам други въпроси.

Юрк. Л.: Акт № 93, който се намира под № 4 в таблицата - приложение искам да попитам този имот има ли еднакво конкретно предназначение и каква част попада от него в улица ?

Вещото лице: Този имот е част от УПИ, което УПИ е в устройствена зона ЖМ. Не мога да отговоря в момента каква част от него попада в улица, тъй като не съм направила съответните скици.

Юрк. Л.: Акт № 124, сделка с имот 905.907 искам да попитам, тъй като вещото лице сочи, че има сервитут, този сервитут пречи ли на застрояването на повърхността на имота?

Вещото лице: Сервитутът пречи за застрояването на имота.

На въпроси на съда, вещото лице: Във връзка с подобренията, посочени в оценката на административния орган, портата е преместваема, а част от оградата са и въпросните стоманобетонни колони. За такъв тип ограда се изисква разрешение за строеж. Тази ограда принципно не съвпада със старите регулационни граници по предходния ПУП, т.е. представлява незаконен строеж. Тя не е изградена по границите на УПИ по предходния план, както не е изградена и по действащия план по границите на УПИ.

От такава гледна точка считам, че тази ограда е незаконна и за нея не се следва обезщетение.

Адв. Гергьовски: По отношение на оценката на поземления имот нямам възражение. Считам обаче, че не така стои въпроса във връзка с оценката на гаража. Единственото видно от заключението на вещото лице е, че вещото лице се е ограничило да възпроизведе съдържанието на една таблица, която се намира на стр. 9 в съдържащия се по делото доклад за определяне на равностойно парично обезщетение от 02.01.2024г. и нищо повече. В тази връзка няма каквото и да е приложено към експертизата или във връзка с нея доказателство от вещото лице, което да удостоверява, че то е положило някакви усилия, за да намери пазарен аналог на процесния гараж. Трета зона е доста обширна като площ и при липсата на абсолютно идентичен гараж, каквато не е идеята на §1 ДР ЗОС считам, че вещото лице е могло да изследва и да приложи като стойност на кв.м. всеки един гараж, който е на кота нула и е с пряк достъп от улица, защото това е едно от съществените неща за стойността на процесния гараж. Представям за сведение на съда извадка от оферти в тези райони, които са цитирани в самото заключение, от които е видно, че средната пазарна офертна цена за гараж в тези районни се равнява на около 4000 лв. на кв.м. Идеята да представя това е, че продажби на гаражи в районите има от една страна, второ че цената дори да е на 50% или на 40% от тази е много по-висока от оценената цена на кв. м. в оспорваната заповед. В тази връзка, моля да допуснете повторна експертиза само по отношение на процесния гараж, като укажете на вещото лице като пазарни аналози да бъдат съобразени и гаражи находящи се на кота нула с пряк достъп от улица в тези райони.

Юрк. Л.: Категорично възражавам по отношение на искането. Вещото лице не е имало такава задача. С процесното искане се желае изместване тежестта на доказване, тъй като вещото лице не е страна по делото и не следва да търси аналози в полза на която и да е от страните. Вещото лице е подходило благоприятно в оценката си за жалбоподателите, тъй като ние за нашата оценка нарочно намалихме овехтяването на сградата и вещото лице не е приложило истинското овехтяване на сградата, а това, което ние сме приложили в нашата оценка и което е по-благоприятно за жалбоподателя. Вещото лице е изпълнило изискванията на чл.22, ал. 13 от ЗОС като е предоставила по-ниска цена от направените разходи и увеличената стойност на имота. Моля да оставите искането без уважение.

Адв. Гергьовски: Моля да имате предвид, че оценката, извършена от общината по отношение на гаража и оценката на вещото лице са идентични. Това, което като овехтяване процесуалният представител на ответника твърди, че не е взето предвид от вещото лице не отговаря на истината. Второ във връзка с представената от мен по делото молба от 25.06.2024г. и дадените от съда указания вещото лице е следвало да съобрази, че процесната сграда не попада в разпоредбата на чл. 22, ал. 13 ЗОС, тя е неприложима във връзка с неговата оценка доколкото същата е била изградена преди влизане в сила на заповедта, с която е било одобрено градоустройството във връзка, с което се извършва процесното отчуждаване и този гараж не съставлява временна постройка или временен строеж. Моля да допуснете нова експертиза.

На въпрос на съда, вещото лице: Действащият ПУП е от 2001г. и преди да влезе в сила действащия ПУП е издадено разрешението за строеж на двата гаража. Процесният гараж не е временен строеж. Моето заключение не е в хипотезата на чл.22, ал. 13 ЗОС. Не съм имала предвид, че гаражът е временен и по тази причина да дам само

стойността на направените разходи. Не съм установила пазарен аналог. Понеже такъв не открих дадох само тази стойност. Работила съм по еталон, по който е работил и колегата и няма как да получим различна стойност. Съобразила съм се с по-благоприятната част от оценката, която е взета от страна на оценителя на административния орган.

Юрк. Л.: Аз не визирам, че строежът е временен, аз визирам, че практиката на АССГ и на ВАС е такава, че сравнителният метод при оценка на сгради е неприложим в случая. Аз твърдя, че оценяването се прави по този метод.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Издаде се РКО за сумата от внесения депозит от 550 лева.

С оглед представената от вещото лице справка - декларация съдът определя окончателен размер на възнаграждението от 885 лв. С оглед това завишава депозита за възнаграждение на вещото лице с 335 лв., вносими от жалбоподателите в седмодневен срок от днес.

След прилагане на вноския документ по делото, на вещото лице да се издаде РКО за остатъка от сумата.

ПРЕДУПРЕЖДАВА жалбоподателите, че при неизпълнение ще бъде постановено определение по чл. 77 ГПК за принудително събиране на сумата.

НЕ ПРИЕМА и връща на адв. Гергьовски представената в днешното съдебно заседание справка за офертни цени на гаражи в района, в който се намира процесния гараж и близките му такива.

ОТХВЪРЛЯ искането за допускане на повторна, в условията на евентуалност, допълнителна съдебно-оценителна експертиза в частта за оценката на процесния гараж, предмет на отчуждаване. Съображенията на съда за това са, че не може да бъде сравняван самостоятелен гараж с такъв, изпълнен в жилищна сграда с оглед количествено-стойностната сметка на вложените строителни материали, естеството и начина на изпълнение в двата случая, които неминуемо ще доведат до разлики във вложените количества строителни материали, вложения труд и съответно ще се промени цената на сравняваните обекти. Също така вещото лице в днешното съдебно заседание направи изрично уточнение, че не е третирила процесния гараж като временен строеж, разрешен и изпълнен след одобряване на ПУП, предвиждащ отчуждаването на част от имота на първите двама жалбоподатели и гаража, собственост на третия жалбоподател.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. Гергьовски: Моля да постановите решение, с което да уважите подадената жалба, като постановите изменение на заповедта досежно оценката на обжалваната от тях част на оспорваната заповед за собствената им 1/2 идеална част от процесния имот

и вместо посочената в заповедта сума постановите оценката на тяхната част при режим на СИО да бъде в размер на 6186,05 лв., която намирам за установена съобразно приетото в днешното съдебно заседание заключение на вещото лице. Моля на доверителите ми М. С. и Г. С. да присъдите сторените по делото разноси съобразно представен списък. По отношение на жалбата на В. С. считам, че липсата на безспорни обстоятелства, установени от вещото лице за това, че подобни аналози липсват според мен делото в тази част е неизяснено от фактическа страна и моля съдът да отмени определението си за даване на ход по същество по отношение на процесния гараж и да допусне доказателствените искания за повторна експертиза. Производството по делото е едноинстанционно, нямаме опция за защита на правата на доверителя ми, то изчерпва окончателно правото на съдебна защита и считам, че остана неизяснено. За установяване на тези обстоятелства сме представили доказателства, че процесният гараж е извън хипотезата на чл. 22, ал. 13 от ЗОС. За установяване на пазарни аналози съдът е приел, че се изискват специализирани знания. Считам, че своевременно и мотивирано обясних възражението си срещу приемане на тази експертиза в тази част. Считам, че нито правно, нито житейски е обосновано да се твърди, че в рамките на една година не е извършена нито една продажба, която да послужи за сравнение. Апелирам за пореден път съдът да отмени хода по същество и да допусне доказателственото ми искане за повторна експертиза. Юрк. Л.: По отношение на жалбата на М. С. и Г. С. считам същата за неоснователна. При определяне на обезщетението считам, че не би следвало да бъде взет предвид имота, обективиран в нотариален акт 93/24.02.2023г. тъй като не притежава еднакъв характер на застрояване с отчуждавания имот. Считам, че същата не отговаря на императивните изисквания на ЗОС. По отношение на жалбата на В. Г. считам, че вещото лице правилно е приложило вещния метод, тъй като това е съдебната практика на ВАС и АССГ, като във всяко едно решене ясно и точно се посочва, че се прилага чл. 22, ал. 13 ЗОС. Претендирам юрисконсултско възнаграждение поотделно по двете жалби.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

