

# Протокол

№

гр. София, 14.12.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в публично заседание на 14.12.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **5636** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 11.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „Търговски център – Боила“ ООД – редовно призован, се представлява от адв. Н. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – кмет на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. Т. Л. и от юрк. Р. И., с пълномощни по делото.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

Явява се вещото лице Й. П..

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

Като намери, че не са налице процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното открито съдебно заседание, СЪДЪТ

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице, представено на 06.12.2022 година.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

Й. С. П., 55 години, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността съгласно чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Известна ми е наказателната отговорност. Представила съм писмено заключение, което поддържам.

Адв. Ц. – Нямам въпроси. Не възразявам да се приеме заключението.

Юрк. Л. – На място, какъв е начинът на трайно ползване на отчуждаваната част и в остатъка от имота, реализирано ли е мероприятието?

Вещото лице - Съгласно действащия ПУП за трасето на [улица], всичко това съм го описала в експертизата на стр.3.

Юрк. Л. – Там се установява начин на трайно ползване на целия имот. Имотът в остатъка е реализирано мероприятие за производствен търговски център. Въпросът е: частта, която ние отчуждаваме, на място за какво се използва?

Вещото лице – За паркинг. Към този момент е част от паркинг.

Юрк. Л. – Тоест, без предвидено застрояване в него?

Вещото лице – За него няма предвидено застрояване.

Юрк. Л. – По Общ устройствен план отчуждаваният имот в каква устройствена зона попада, защото виждам вътрешно противоречие. В снимковия материал е посочено, че е в зона Пмс, а вие твърдите, че е в зона Пс?

Вещото лице - Снимковият материал е извадка от кадастъра, но там все пак, когато чукнеш за информация върху съответните имоти, излизат други устройствени зони, като съм ги описала на л.5 от моята експертиза: Пс, Смф, Тти и Тзв.

Юрк. Л. – Аз ви питам конкретно частта?

Вещото лице - Конкретно частта няма такава информация като чукнеш върху нея, но като цяло това, по което и аз съм работила, както и колежката, която е направила съответната оценка за общината е – „Пс“.

Юрк. Л. – Това не е вярно, защото в нашата оценка ние сме приели, че имотът е Пмс и сме използвали аналог за Пс, който е в предвидената 5 на 100 разлика в плътността на застрояване, поради това ние сме използвали Пс.

В експертизата на снимковия материал долу пише, че е в устройствена зона П., която е със съвсем различна плътност.

Вещото лице - Съгласно л.82 по делото, там също е описана тази устройствена зона. Това, че съм я описала, не значи, че съм я приложила в експертизата си.

Юрк.Л. – Да разбирам, че вие приемате, че е Пмс?

Вещото лице – Не. Приела съм аналози с Пс и Смф, които са в съответната 4-та ценова зона.

Юрк. Л. – Смесената многофункционална зона и Пмс или производствените зони

(Пс), имат ли еднакво предназначение и характер на застрояване, каквито са изискванията на Закона за общинската собственост?

Вещото лице - По принцип тези аналози, които съм дала, отговарят на изискванията на Закона за общинска собственост.

Юрк. Л. – Имот, използван от Вас в таблицата на стр.7, втората сделка, завършващ на 447, предмет на акт № 2, има ли конкретно отреждане за него?

Вещото лице – Той е в кв. Г., местност „Под И.“. Тоест в същия квартал, в който е и оценяваните от мен поземлени имоти и е в съответната 4-та ценова зона в кв. Г. или покупко-продажба.

Юрк. Л. – Представям одобрен подробен устройствен план (ПУП) на имота във връзка с характера на застрояването, защото в смесена многофункционална е възможно застрояването с жилищни сгради, докато в производствена е невъзможно. Първо, той не е в Г., а е в Д.. Второ, той е предвиден за застрояване със 22 етажна смесена сграда за жилищно строителство, магазини.

Вещото лице – Като е Смф, как ще е за жилищно строителство? От този документ, който ми беше издаден за да получа информация от Агенция по вписванията, получих екселска таблица със съответните показатели, които съм изписала. Аз не съм разследващ орган да ровя и да търся ПУП и т. н., плюс това и ценово не съм се отделила кой знае колко от това, което общината е направила като равностойно обезщетение за имотите.

Юрк. Л. – Изследвахте ли представените от нас 2 броя актове, тъй като в експертизата те дори не са обсъдени?

Вещото лице - Аз съм ги описала като бройка, така че са обсъдени. Още повече, единият беше от Л., а другият беше земеделска земя. Ако трябва да спорим и аз мога да кажа, че еталоните, които беше предоставил г-н Л., не отговарят на моята задача. Тоест, пазарна оценка на съответните имоти.

Юрк. Л. – Тъй като Вие казахте, че те не отговарят, бихте ли посочили според Вас на кои критерии от Закона за общинската собственост представените от нас аналози не отговарят? И в двата аналози съм приложил извадки от ПУП-а чрез С. и двата са отредени за производство, затова искам да ви попитам - на кой критерий не отговарят?

Вещото лице – Лицензиран оценител съм от повече от 10 години и когато става дума за пазарна оценка, независимо дали е съгласно Закона за общинска собственост, винаги има минимум и максимум. Г-н Л. е дал не минимум, а под минимума. В края на краищата малко или много има значение, къде се намира съответният имот. Тоест като местоположение в града С.. Спазила съм ценова зона, спасила съм предназначение. Аз като експерт съм преценила, че тези аналози за мен не са пазарни и не съответстват на една обективна пазарна оценка, съответно на тези поземлени имоти, които трябва да оценяваме.

Юрк. Л. – Представените от нас аналози и отчуждавания имот в каква ценова зона попадат?

Вещото лице – В 4-та.

Юрк. Л. – А представените от нас аналози?

Вещото лице – Пак в 4-та. Не оспорвам това.

Юрк. Л. – Следващият ми въпрос касае извършената ограда и не напразно съм поставил въпроса до 2015 година и точно за това Ви питам, за оградата от 2015 година, съгласно ЗУТ (тъй като това е технически въпрос), изисквало ли се е разрешение за строеж до 2015 година?

Вещото лице – Това, което съм написала, това мисля по въпроса като отговор.

Юрк. Л. – Оспорвам заключението на вещото лице. Не претендирам да ѝ се даде срок за да приведе в съответствие изготвената експертиза със Закона за общинската собственост.

На първо място считам, че в нея има фундаментални грешки. Най-вече на първо място, че трайният начин на фактическо ползване на отчуждавания имот е за паркинг. Тоест, без предвидено застрояване. Въпреки това и във връзка с това, че наш оценил е определил зона Пмс, считам, че използваният акт № 2 от вещото лице не отговаря на параграф 1, т.2. Той няма еднакъв характер и предназначение с отчуждавания имот, тъй като съгласно Приложение към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, двете устройствени зони са коренно различни. В смесена многофункционална има възможност да се изграждат жилищни сгради, Мол-ове и високо строителство, докато в производствените такива, може единствено производствени сгради и обслужващите ги такива.

На второ място, при съобразяване с Пмс, Смф-то дори не отговаря на разликата на 5 на 100 от плътността на застрояване.

По отношение на отхвърлените аналози, съгласно зонирването от 94-та година всички представени от нас аналози, попадат в 4-та ценова зона, каквото е изискването на Закона за общинската собственост, Параграф 1, т. 3.

С оглед на това, считам, че следва да бъде предоставен срок на вещото лице, ако желае да приведе в съответствие оценката. Тоест изготвената експертиза, тъй като считам същата, че не отговаря на условията на Закона за общинската собственост.

Юрк. И. – Нямам въпроси. Оспорвам компетентността на вещото лице, тъй като от разпита на вещото лице не е ясно дали прави разлика между пазарна оценка на имотите или оценка по ЗОС. Не съм сигурна, че е възможно отстраняване на пропуските в експертизата, но ако съда прецени, да му предостави възможност.

Адв. Ц. – Всичко, което беше изложено от юрк. Л. относно оспорването на експертизата, са разсъждения по съществуването на спора и не се отнасят до компетентността на вещото лице и верността на представеното заключение. Нова експертиза или замяна на вещото лице и назначаване на друга експертиза или тричленна експертиза, могат да се назначат, когато е установено, че вещото лице е некомпетентно или умишлено е дало невярно заключение. В случая тези обстоятелства не са налице.

Относно поставените въпроси за представените аналози отново заявявам, че общината в лицето на юрисконсултите, които са тук, злоупотребяват с предоставените им права за възражение, тъй като в миналото съдебно заседание беше представен нотариален акт като аналог, който е за замяна на идеални части с автомобил „А.“. Сами можете да си направите изводи, колко е приложим този аналог. Считам, че заключението на вещото лице е компетентно, вярно, отговаря на оценявания обект и следва да се приеме.

Относно представените няколко листа днес, моля да не ги приемате като

доказателства по делото. Същите не представляват документ. Няма данни за издателя, подпис, кой го е издал този документ. Също така няма никакъв подпис на издател. Освен това, не следва да се приемат, тъй като същите са представени в незаверено копие.

Вещото лице – Не смятам, че трябва да се преработи експертното заключение. Поддържам го във вида, в който съм го подала на съда.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението. На вещото лице да се изплати възнаграждение от внесения депозит в размер на 500 (петстотин) лева, за която сума се издаде РКО. За разликата от 415 лева до окончателния размер на възнаграждението, определен съгласно справка-декларация на вещото лице, с определение от 07.12.2022 година, РКО ще бъде издаден след представяне на документ за внасянето му.

Юрк. Л. – В експертизата има изключително сериозно противоречие, касаещо най-вече отреждането по Общ устройствен план, тоест устройствената зона и това, че на място вещото лице сама сочи, че имотът е за паркинг.

От друга страна вече за втори път понасяме обвинение и вече става нелепо, тъй като ние като административен орган, боравим с лични данни и с много видове нотариални актове и считам, че това не е никаква злоупотреба да бъдат представени по настоящото съдебно дело.

Не на последно място, каква е замяната, Параграф 1, т. 2 не търси такова изискване. То сочи, че трябва да е възмездна сделка, като конкретно и точно е посочена „замяна“ и аз считам, че вещото лице поне трябваше да даде цена на квадратен метър, за да може съдът при обосноваване в своето решение да прецени дали да бъдат използвани или не. Пак соча, че двете отреждания Смф и Пс или Пмс, нямат еднакъв характер на застрояване, съгласно ЗУЗСО. Няма да искам повторна експертиза. Ако съдът счете, вещото лице да си я коригира, но за мен тази експертиза не отговаря на закона. Нямам доказателствени искания.

Юрк. И. – В експертизата е налице пазарна оценка, а не оценка по ЗОС и самото нещо лице каза. По отношение на представената заповед, тя е от електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“, като всеки има достъп, на регистъра се заличават лични данни. Нямам доказателствени искания. Същите са публично достъпни и съдът може да си направи справка и сам.

Юрк. Л. – Представям и моля да приемете извадка към днес представената заповед. Касае се за един и същи имот.

Адв. Ц. – Не възразявам.

Съдът намира, че не е налице процесуална пречка за приемане на днес представените от ответника писмени доказателства, като необходимостта им за изясняване на обстоятелства от значение за спора съдът ще обсъди и изложи мотиви при

постановяване на решение.

Предвид изложеното и като счете делото за изяснено от фактическа страна, съдът

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** днес представените от ответника писмени доказателства.

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.**

Адв. Ц. – Моля да постановите решение, с което да измените оспорвания административен акт по отношение на извършената оценка на отчуждавания недвижим имот, съгласно приетата в днешното съдебно заседание експертиза, а именно общата стойност на имота да бъде: 255625,86 лева, като за имот с идентификатор последни три цифри 107, да бъде сумата: 228445,84 лева, а останалите два имота са без промяна относно и заключението на Столична община.

Моля да ми бъде дадена възможност в кратък срок в писмени бележки подробно да изложя допълнителни аргументи, както и да осъдите Столична община да заплати на представляваното от мен дружество направените по делото разноски. Представям списък за тях, с копие и за другата страна.

Юрк. Л. – Моля да постановите съдебен акт, с който да отхвърлите жалбата, като твърдяното в нея остана недоказано.

Моля да не бъде кредитирана експертизата, предвид фундаменталните грешки, противоречащи на Параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, вр. чл. 22, ал.5 и следващите от ЗОС.

На първо място, имотът по безспорен начин се установи дори и от заключението на вещото лице, че попада в зона Пмс с 50% плътно застрояване. Считам, че така използвания аналог № 2 в таблицата, нот. акт, том 254, том 8, имот 68134.1506.447, тъй като същият има различен характер на устройство и застрояване с отчуждавания имот и различно предназначение. По-конкретно ще посоча в писмените си бележки. Само показвам, кои са грешките. Представените от нас два бора аналози, както и извадки от С., а и заключението на вещото лице, което посочи, че и двата попадат в 4-та ценова зона, същите са относими и отговарят на всички изисквания, посочени в Параграф 1, т.2, т.3 и т.8 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Дори към сегашния момент ако възприемем, че Смф би бил годин аналог, (което аз не считам) то между Пмс и Смф, има повече от 5 на 100 разлика в плътността на застрояване. Моля за подходящ срок за писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар и претендирам юрисконсултско възнаграждение.

Юрк. И. - Поддържам казаното от колегата.

**СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на страните в 7-мо дневен срок от днес да представят писмени бележки и

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.03 часа.

**СЪДИЯ:**

СЕКРЕТАР: