

# Протокол

№

гр. София, 26.02.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 26.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **11079** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:14 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ: Й. С. Ш., Т. С. Ю., К. Д. Р., Н. Д. Р., Н. О. К., Л. О. З., Е. Н. М., Т. Н. С., Г. О. И., Б. Д. Р., Н. Г. Б., Б. Й. Н., А. В. ПИКОВА, Л. В. П., Г. В. А., К. Б. А., Р. Б. А., К. П. П., М. И. Н., А. И. Х., К. В. К. - редовно уведомени, не се явяват лично, представляват се от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ: КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, се представлява от юрк. И., с пълномощно по делото.

Софийска градска прокуратура: редовно уведомена, не изпраща прокурор за участие в производството по делото.

Вещото лице: А. Ж. А. - редовно призована, се явява.

Процесуалните представители на страните (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното съдебно заседание,

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА депозирано на 22.02.2024г. заключение по повторна СОЕ и като съобрази, че заключението е депозирано в срок намери, че липсват пречки за изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ сменя самоличност на явилото се вещо лице.

А. Ж. А. - българка, българска гражданка, неосъждана, нямам взаимоотношения със страните от родствен, съдебен, служебен или друг характер.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Депозирала съм писмено заключение в срок, което поддържам.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на ВЛ:

На въпрос на адв. К., вещото лице отговори: Става въпрос за имот във вариант №2, а именно имот №9 УПИ-, за озеленяване“. Моля да отговорите на въпроса: Защо включихте този имот, при положение, че всички останали УПИ-та са за улица или инфраструктурни обекти. Този е единственият имот, който изцяло е предвиден озеленяване, поради което считам, че цената за такъв имот е доста по-различна от цената на тези, които са за инфраструктурни цели.

Вещото лице: По принцип УПИ-тата, които са за отреждане за озеленяване- за тях не се предвижда застрояване и от тази гледна точка съм приела, че отговаря на изискванията, тъй като в този имот, както в терените, които са с отреждане за улици и за обекти на инженерната инфраструктура, са такива, в които е недопустимо застрояване. При условие, че ние използваме пазарни аналози, няма как да кажа, че пазарната цена е по-ниска. Ние работим с пазарни аналози и е видно колко са различни цените по различните сделки. Няма логика този аналог да не бъде ползван, защото след като не е допустимо застрояване, той отговаря на изискването на закона.

АДВ. К.: Нямам повече въпроси.

На въпрос на юрк. И., вещото лице: Действително съм допуснала грешка. Последният аналог, който съм ползвала-приложение№5 към заключението, видно е, че същият е извън релевантния 1-годишен период. Нанасям поправка в заключението и я приподписвам. Без него средната цена на сделките е 614,65 лв., това е и в двата варианта. Първият вариант е 188 731,56 лв., а във втория вариант- 310 331,37 лв.

Въпрос на юрк. И.: При изготвянето на варианти №1 и №2 относно имотите, които са без показатели на застрояване, при изготвянето им позовавали ли сте се на някаква норма или правило?

Съдът не допуска въпроса зададен от юрк. И..Отговорът е обоснован от ВЛ в заключението. Дали в тази част ще бъде кредитирано е правен въпрос.

ЮРК. И.: По приемането на експертизата не възразявам срещу така направената поправка в днешното съдебно заседание. Оспорвам заключението в частта на вариант №2, относно определяне на цена на частта от имота, който попада в публично мероприятие по предходен ПУП, във връзка с което представям за сведение на съда съдебни решения на АССГ. Представеното съдебно решение на 28 състав е това, че аналогът, който и двете ВЛ по делото изключват не противоречи на чл.9 от ЗЗД. Във връзка с приложението на чл.22, ал.11 от ЗОС, съгласно който е допустимо изготвянето на оценка, която е под данъчната оценка, като законът налага на административния орган да определя равностойно парично обезщетение по-ниско от данъчната оценка, но не налага изключването от изчислението на аналозите на цени под данъчна оценка. Да се приеме заключението на вещото лице.Оспорвам вариант 2 и считам, че не следва да се кредитира.

СЪДЪТ ПРИЕМА заключението по допуснатата СТОЕ.

На ВЛ да се изплати възнаграждение в размер на 700 лв., за което се издаде РКО.

АДВ. К.: Нямам доказателствени искания.

ЮРК. И.: Нямам други доказателствени искания.

СЪДЪТ,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА събирането на доказателства.

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. К.: Становищата и на двете СОЕ е, че част от аналозите, взети предвид в административното производство не отговарят на средно-пазарните цени и не следва да се вземат предвид при определянето на обезщетението на процесния недвижим имот, поради което, моля съдът при постановяване на съдебното решение да вземе предвид посочения първи вариант от вещото лице С. К. и вариант две от вещото лице А. А.. Ето защо, моля да постановите решение, с което да измените процесната заповед за отчуждаване в частта, която е определен размер на паричното обезщетение, като съответно увеличите размера на определеното обезщетение, съобразно заключенията на вещите лица. Моля за разnosки, за които прилагам списък и доказателства за тяхното извършване.

ЮРК. И.: Моля да потвърдите изцяло обжалвания административен акт като мотивиран, правилен и законосъобразен. По отношение на изслушаните по делото СОЕ искам само да отбележа, че първата експертиза е изцяло оспорена и изцяло не подкрепям извода на вещото лице, че за имота, попадал в предходен ПУП с отреждане за детско заведение, следва да бъдат търсени пазарни аналози с плътност на застрояване 30%. Мотивите ми за това са следните; първо, съгласно действащата нормативна уредба към датата на предходен ПУП за детско заведение, същият е попадал в отреждане за изцяло публично мероприятие, съгласно действащия към този момент ЗНП и не следва да се приема, че след като към настоящия момент обединените детски заведения не могат да бъдат частни мероприятия, то застрояване е допустимо. По отношение на вариант две, относно имотите без определена плътност на застрояване, оценка плътност на застрояване, или определена кота 0 и оценката на вещото лице С. К. в същата част: Същото освен, че е оспорено, считам, че не следва да се кредитира, тъй като съгласно изискванията на чл.9 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, лицата имат право свободно да договарят цените и условията на сделките, които се случват. А данъчната оценка е единствена функция за изчисляване на дължимите данъци, а не законоустановен минимален праг за сключване на сделки. Същото твърдение е подкрепено и от изричната норма на чл.22, ал.11 от ЗОС, съгласно която законодателят е уредил хипотезата, в която равностойното парично обезщетение, определено съгласно особените изисквания на ЗОС, е по-ниско от данъчната оценка за имота. Обръщам внимание, че равностойно парично обезщетение се определя съобразно особените изисквания от ЗОС, а не на средно-пазарните цени. По тази логика ако изключим прекалено ниските цени считам, че следва да изключим и прекалено високите такива, които не отговарят на предназначението на имота, съгласно действащия ПУП. Възразявам да се кредитира вариант №2 от повторната експертиза и моля да се кредитира вариант №1 от повторната експертиза, като предвид изискването на чл. 271 от ГПК за забрана на влошаване състоянието на обжалвания, моля да потвърдите изцяло оспорената заповед. Правя възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, тъй като делото не е с определен материален интерес. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:41 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: