

Протокол

№

гр. София, 07.02.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 07.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **9557** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.15 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ОСПОРВАЩАТА СТРАНА – „МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явяват, представляват се от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - ГР. СОФИЯ - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юриск. Л., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - ТД „СПЕЙС ТАУЪР“ ООД, представлявано от Н. К. Н. и С. С. А. – редовно призовани за днешното съдебно заседание, не се явяват, представляват се адв. С., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - С. Б. К. - редовно призована за днешното съдебно заседание, се явява.

СГП – редовно призовани за днешното съдебно заседание, не изпращат представител.

АДВ. Г. – Да се даде ход на делото.

ЮРИСК. Л. – Да се даде ход на делото.

АДВ. С. – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, 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 жалба от „Метро кеш енд кери България“ ЕООД срещу заповед за отчуждаване на недвижим имот № СОА23-РД40- 120/28.08.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4083.6358 (застроен) с площ 784 кв.м., по КККР, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на части от ПИ, попадащи в [улица].т.8 към о.т.9 между кв. 10 и кв. 11 „Цариградско шосе-7-11км“, одобрено със заповед № РД-09-50-455/10.0-8.1998 г. на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и заповед № РД-09-50-270/16.06.2000 г. за поправка на ОФГ на главния архитект на София, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА постъпила на 06.12.2023 г., след съдебно заседание, молба от процесуалния представител на ответника, с приложени писмени доказателства – 3 броя нотариални акта, разрешение за строеж и договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

ДОКЛАДВА постъпила на 13.12.2023 г. молба от процесуалния представител на оспорващата страна, с приложено разрешение за строеж досежно паркинга, изразен в процесния имот.

ДОКЛАДВА постъпило на 20.12.2023 г. становище от процесуалните представители на заинтересованата страна, с което считат жалбата за допустима, но неоснователна. Изразяват становище по съществуването на спора.

АДВ. Г. – Поддържам жалбата изцяло така, както е предявена. Да се приемат писмените доказателства, представени с жалбата и с административната преписка. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

ЮРИСК. Л. – Оспорвам жалбата като неоснователна. Административната преписка е представена в цялост и моля да бъде приета. Не възразявам да се приемат доказателствата, представени с жалбата. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

АДВ. С. - Оспорвам жалбата. Не възразявам да се приемат доказателствата по делото. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

По доказателствата, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата и с административната преписка писмени доказателства.

ПРИЕМА представените с молба от 06.12.2023 г. от процесуалния представител на ответника писмени доказателства – 3 броя нотариални акта, разрешение за строеж и договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Същите ще бъдат обсъдени и ценени с крайния съдебен акт.

ДОКЛАДВА постъпило в срок по ГПК заключение на вещото лице С. Б. К. по назначената съдебно–техническа и оценителна експертиза.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

С. Б. К. – 67 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представила съм заключение в срок, което поддържам.

ВЪПРОС НА АДВ. Г. – На страница 4 е описана една замяна на недвижим имот срещу компютър. Тази замяна взета ли е предвид при първия вариант на изчисленията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Замяната е включена и в двата варианта под № 6 в таблицата.

ВЪПРОС НА АДВ. Г. – Въпросното разрешение за строеж Вие посочвате, че не касае този имот, съседен имот ли касае?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Въпросното разрешение за строеж касае УПИ-то, което е образувано от целия имот на жалбоподателя. Фактически процесният по делото имот е част от частта от имота, която остава извън УПИ-то. Разрешението за строеж е само за УПИ-то, а процесният излиза извън него.

ВЪПРОС НА АДВ. Г. – Вие не сте проверявала за тази част дали има разрешение за строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Проверявала съм. Тази част попада в улица и няма за нея издадено разрешение за строеж.

ВЪПРОС НА АДВ. Г. - Проверихте ли какъв е начинът на трайно ползване на имота, какъв е той?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В момента процесният имот представлява част от паркинга, през която част се влиза и излиза в самия паркинг, тоест от паркинга е отделена като улица за достъп с бариера.

АДВ. Г. – Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението.

ВЪПРОС НА ЮРИСК. Л. – За заменения обект има ли посочена цена в акта? Определено е, че се заменя лаптоп за имот. Има ли посочена цена на самия лаптоп, който се заменя?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз не си спомням наизуст всички актове. Не мога да кажа дали има посочена цена на лаптопа. Има цена на замяната, която е възприета от Служба по вписванията.

ЮРИСК. Л. - Вещта е посочена със самостоятелна цена и по този начин е възприета замяната, тъй като, ако беше чиста замяна и беше изповядана данъчна оценка, то тази замяна нямаше да е годин аналог.

ВЪПРОС НА ЮРИСК. Л. – Вторият ми въпрос касае страница 4, първият абзац, най-дългия – сделката, вписана под нотариален акт № 89 във връзка с доста на брой сделки. Вие вътре посочвате, че според Вас те не отразяват реалната пазарна цена. Това съждение от Ваша гледна точка въз основа на някаква правна разпоредба ли е или е лично Ваш извод?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В Закона за общинската собственост е записано, че трябва да се вземат предвид сделки, които са вписани в Службата по вписвания, за да може да се определи пазарната цена на имота. Като оценител с многогодишен стаж считам, че в рамките на София една цена от 0.21 лева на квадратен метър за земя в София, която е около сто, двеста пъти по-малка от данъчната оценка е несериозно да бъде приета за пазарна цена, другите цени също са ниски. Направи ми впечатление, че оценителят на

Столична община е подбрал от 13-те сделки, които са годни според формалните показатели, макар и всичките да са на цена по-ниска от данъчната оценка да бъдат включени, той е подбрал 4 сделки, които са на цена 5 лева и 4 лева за квадратен метър при положение, че в същия акт има годни сделки, които са на цена 24 лева и 25 лева.

ВЪПРОС НА ЮРИСК. Л. – Ц. от 384 лева във Вашия смисъл не е ли прекалено завишена за имот в улична регулация, 4-та ценова зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – За такива сделки не е единствена. В този отрязък попада само тази. Имотът, който се продава в случая е и имот за озеленяване и улица и без да съм адвокат на страните, които са сключвали сделката мога да кажа, че тази сделка всъщност най-вероятно е сключена, за да се ползва частта за озеленяване към другата част на имот, която е продадена апропо на същата цена и оценителят на Столична община е взел предвид сделка, която е в урегулиран поземлен имот, за да оцени имот за улица, като не е съобразил тази сделка, а е взел друга сделка също на цена триста деветдесет и нещо лева, даже забравих.

ЮРИСК. Л. – Нямам повече въпроси. Оспорвам експертизата в частта, с която се отхвърля годно пазарно свидетелство – нотариален акт № 89/15.11.2022 г. Считам, че в тази част експертизата е немотивирана, невярна и необоснована, като ще изразя становище по същество.

АДВ. С. – Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Б. К..

Същото ще бъде ценено с крайния съдебен акт.

Съгласно разпоредбата на чл. 202 от ГПК съдът не е обвързан от същото.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 800.00 лева.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на внесения до момента депозит в размер на 800.00 лева. Издаде се РКО.

АДВ. Г. – Права искане за назначаване на повторна експертиза.

ЮРИСК. Л. – Възразявам.

АДВ. С. – Възразявам.

СЪДЪТ, след като изслуша становищата на страните, намира искането за назначаване на повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза за неоснователно и като такова следва да се отхвърли.

По същество на спора **СЪДЪТ** ще обсъди всички относими доказателства, както и заключението на вещото лице.

СЪДЪТ разяснява на оспорващата страна, че допълнително заключение се възлага тогава, когато то не е достатъчно пълно и ясно, а повторно, когато възникне съмнение за неговата правилност. В случая не се навеждат такива твърдения, а просто се иска ново заключение, което явно да бъде в полза на оспорващата страна, което е недопустимо в производството.

СЪДЪТ ще даде възможност по същество на спора да се оспори заключението като на основание чл. 202 от ГПК не е обвързан със заключението на вещото лице и

постановява своя акт съобразно доказателствата по делото.

АДВ. Г. - Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.
ЮРИСК. Л. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

АДВ. С. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

СЪДЪТ намира, че делото е попълнено с достатъчно доказателствен материал въз основа, на който да формира своите правни изводи и да обяви своето решение, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРОЧИТА И ПРИЕМА приложените по делото писмени доказателства.

ПРИКЛЮЧВА СЪБИРАНЕТО на доказателства.

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Г. – Моля да уважите жалбата, по подробно изложените в нея съображения. Моля да съобразите надлежното оспорване на изслушаното днес заключение. Считаме, че вещото лице е използвало няколко пазарни аналога, които не е следвало да използва, тъй като пазарните им цени са прекалено ниски. Моля да ми бъде даден срок за писмени бележки.

Претендирам направените по делото разноси, за които представям списък. В извлечението от банковата сметка платени са едновременно няколко фактури.

ЮРИСК. Л. – Поддържам изразеното становище за неоснователност на жалбата.

Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Считам, че същите са без материален интерес и е силно завишен.

По отношение на неоснователността на жалбата считам, че вещото лице почти изцяло компетентно е изготвило експертизата си, с изключение на нотариален акт № 89/15.11.2022 г., който обективира в себе си 12 сделки, които отговарят на условията на Закона за общинската собственост.

Съгласно чл. 9 от ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договорите, доколкото то не противоречи на закона. В нито един материален закон няма забрана за изповядване на сделки под, над и до данъчна оценка. За пример ще дам решение на АССГ, а именно № 3485/25.05.2022 г. по административно дело №1546/2022 г., където този спор съдът го е разрешил.

По отношение на замяната, считам, че тази замяна е годно пазарно свидетелство, тъй като е посочена конкретна цена на обекта, който се заменя.

По отношение на подобренията сме представили всички проекти и разрешителни за строежи, от които е видно, че тази част не попада в разрешителния режим.

Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля да ми бъде даден срок за писмени бележки.

Моля да се кредитира вариант № 2 от експертизата със сключената сделка.

АДВ. С. – Моля да оставите жалбата без уважение и да потвърдите процесна заповед като правилна и законосъобразна.

Поддържам изразеното становище от страна на Столична община по отношение на приетата в днешното съдебно заседание съдебно-техническа експертиза.

Претендирам разноси, за които представям списък и доказателства за изплатено адвокатско възнаграждение.

АДВ. Г. - Правя възражение за прекомерност.

**СЪДЪТ НАМИРА ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА И ОБЯВИ,
ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ СЪС СЪДЕБЕН АКТ В ЗАКОНОУСТАНОВЕНИЯ СРОК.**

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в срок до 12.02.2024 г., да представят писмени бележки за допълване на становищата си.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.30 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: