

Протокол

№

гр. София, 29.03.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 29.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **10430** 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 15,00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД – редовно уведомен, се представлява от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ - редовно уведомен, се представлява от юриск. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К. – редовно уведомена, се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпила по делото на 27.03.2023 г. молба от юриск. Л., с която представя 4 броя сделки, сключени в релевантния период 04.05.2021 г. – 04.05.2022 г., и моли съдът да допусне допълнителна експертиза, която да установи отговарят ли представените сделки на критериите на чл. 22, ал. 5-12 и § 1 от ДР на ЗОС. Приложени са 4 броя нотариални актове.

Адв. Ш.: Имаме аналогично дело със същите страни за съседен имот, като предметът е различен, различна е заповедта, но се касае за два имота, които са част от общ предишен имот. Там са представени тези нотариални актове от ответната страна и аз съм запознат с тях и не се нуждая от преписи. Представени са и в другото производство. Не възразявам същите да се приобщят като доказателствен материал по делото.

Представям и моля да приемете два броя нотариални акта, с препис за ответната страна. По искането за допълване на допуснатата СТЕ, същата не е необходима. Вещото лице е отговорило изчерпателно на поставените въпроси. Предоставям на съда. Ако бъде назначена такава, вещото лице да съобрази и представените днес нотариални актове, ако са относими към неговото заключение. Няма да ми бъде нужен срок за допълнителни въпроси. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Ю.. Л.: Не възразявам да се изслуша днес основното заключение. Възразявам да се изслуша допълнителното, тъй като не съм запозната, нямам представа какво съдържа второто. Да се приемат представените днес доказателства. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА, че преди съдебното заседание по делото на 29.3.2023 г. е депозирана допълнителна СТОЕ, изготвена от вещото лица С. К., и в тази връзка констатира, че по направеното от ответната страна искане по настоящото административно производство за допускане изслушване на допълнителна експертиза с молбата от 27.3.2023 г. към момента липсва произнасяне на съда.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Моля да имате предвид в тази връзка, че поради технически причини данните в компютъра по делото ми бяха загубени, поради наличието на аналогично дело със същите страни за съседен имот, представляващ част от бивш общ имот, и тези материали, които са допълнителните актове, са представени от страните по другото производство и с оглед на факта, че на моя екземпляр от експертизата, който е от 15.3.2023 г., съм отбелязала, че има допълнителни аналози, реших, че е допусната такава.

Дойдох сутринта в адвокатска стая и при секретаря на състава, за да проверя какво точно е допуснато по делото, но делото не беше налице и по тази причина съм внесла извън срока допълнението, което е дошло преди делото. Бях с убеждението, че има допусната експертиза.

Ю.. Л.: Изпратих на вещото лице по имейл допълнителните аналози. Не мога да кажа точно, че съм изпратила това, което е по делото, защото, освен този обект, има и друг съседен с подобни.

По направените доказателствени искания: СЪДЪТ намира, че представените от ответната страна с молбата от 27.3.2023 г. и в днешното съдебно заседание от жалбоподателя писмени доказателства следва да бъдат приети по делото, поради което

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА постъпилите писмени доказателства, а именно с молбата от 27.3.2023 г. от ответника: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №136, дело № 112/2021 г; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 158, дело № 1223/2021 г; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 101, дело № 477/2021 г; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 9, дело № 309/2021 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените от жалбоподателя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 35, дело № 329/2021 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, дело № 8/2022 г.

С оглед становищата на страните и констатациите относно депозираната по делото основна СТОЕ от 13.3.2023 г. и допълнение от 29.3.2023 г., СЪДЪТ ПРИЕМА, че в днешното съдебно заседание следва бъде изслушано заключението на депозираното по делото на 13.3.2023 г. заключение на СТОЕ, изготвена от вещото лице К..

ПРИСТЪПВА към изслушване на същата.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

С. Б. К., 66 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам. Моля да бъде извинена за създалото се недоразумение.

Адв. Ш.: Между вашето заключение и първоначалната експертиза, по която е присъдено обезщетението, има съществена разлика. На какво се дължи това? Какви пазарни аналози са използвани от общината и правилно ли са използвани?

Ю.. Л.: Възраavam на този въпрос, защото не е поставен такъв. Оценката на Столична община е извършена от независим оценител, приложена е по делото и жалбоподателят може да се запознае.

Адв. Ш.: Държа на така поставения въпрос, ако съдът го допусне.

СЪДЪТ ДОПУСКА така поставения въпрос.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оценката, която е направена от независими оценители от Столична община, е ползвала един аналог на стойност под данъчна оценка и поради тази причина обезщетението на процесния имот е изчислено на данъчната оценка съгласно разпоредбите на ЗОС.

Адв. Ш.: За този период в този район има няколко хиляди сделки. Лесно ли намерихте пазарни аналози, които да съответстват на имота, който се отчуждава и ако не сте намерили лесно, защо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът, който се отчуждава, попада по предходен план в зона за комплексно застрояване, а тези райони, които са за комплексно застрояване, по принцип претърпяха промени в сегашните регулационни планове и за тях се отредиха други зони по ОУП с плановете за реструктуриране на жилищните квартали.

Специално за района действително има много, много сделки и жалбоподателят беше взел съдебно удостоверение и представи 10 файла, всеки един с безумно количество сделки за същия район. За имотите в района и не само в него, а и в С., почти не са останали зони, които продължават да бъдат в режим на комплексно жилищно застрояване и в тази връзка много трудно се намират аналози, затова съм намерила един и другия за зона СМФ 1, която е със същата плътност на застрояване и със същия характер на застрояване.

Адв. Ш.: Нямам други въпроси.

Ю.. Л.: На стр. 6, абцаз 3 от заключението посочвате писмо за възлагане от 16.12.2021 г., това е техническа грешка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, допусната е техническа грешка, защото възлагането е от 4.5.2022 г., записала съм го на стр. 6 - горе. Номерът на писмото е коректен, сбъркана е само датата.

Ю.. Л.: Акт № 143 под № 2 в таблицата. Направи ли Ви впечатление, че освен ПИ се посочва и ипотеката, заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Направило ми е впечатление не само в тази ипотека, в преобладаващата част от ипотеките го има този текст. В случая имотите, които са предмет на ипотеката, нито има сгради в тях, нито има нещо построено, що се касае за бъдеще вече мисля, че не е релевантно да се окаже, че ипотеката ще е върху всичко, в бъдеще време може да се построи там. Предлага се в един от актовете да се построи сграда на тридесет етажа. Не ми се вярва, че една ипотека върху имота ще бъде идентична с ипотеката върху сграда на тридесет етажа.

Ю.. Л.: Нямам въпроси.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза.

На вещото лице К. да се изплати вознаграждение в размер на 600 лева.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

Адв. Ш.: Искането на ответната страна за допускане на допълнителна СТЕ е неоснователно. Ако същото бъде уважено, моля вещото лице да се съобрази и с представените от мен в днешното съдебно заседание нотариални актове.

Ю.. Л.: Колко нотариални акта в това допълнение са изследвани?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм изследвала четири, които са изпратени от ответника и два, които са ми изпратени от жалбоподателя.

За процесуална яснота,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

Постъпилото преди съдебното заседание по делото заключение на допълнителната СТОЕ от 29.3.2023 г. да се приложи на задната корица по делото.

По направеното от ответната страна искане за допускане изслушване на допълнителна експертиза по поставените в молбата от 27.03.2023 г. задачи, с оглед становищата на страните и представените писмени доказателства, съдът намира, че същото е допустимо и основателно и следва да бъде уважено, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА изслушване на допълнителна СТОЕ по поставените в молбата от 27.3.2023 г. от процесуалния представител на ответника задачи.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за изготвяна на същата в размер на 500 лева, вносим от ответника в 7-дневен срок от днес.

След постъпване на доказателства за внесен депозит делото да се докладва в закрито заседание.

За събиране на доказателства,
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за 10.05.2023 година от 15,45 часа, за която дата и час страните са уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,29 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: