

Протокол

№

гр. София, 12.11.2019 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 12.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **7110** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13, 41 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЗА ЖАЛБОПОДАТЕЛЯ А. Р. Е. АД ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ Е. С. И., редовно уведомен се явява адв. К. С. с пълномощно по делото.

ЗА ОТВЕТНИКА КМЕТ НА СТОЛИЧНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно уведомен се явява юриск. Т. Ж. с пълномощно по делото.

Вещото лице А. Ж. А. се явява.

С оглед редовното призоваване на страните, съдът намира, че не са налице процесуални пречки и ход на делото следва да бъде даден, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА заключение на съдебно-техническа оценителна експертиза (СТОЕ), представено на 08/11 /2019 г.

СНЕ самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 50 г. българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните, с висше образование.

Предупредена за отговорността по чл.291 от НК.

ОБЕЩАВА да даде заключение по знание и съвест.

ВЛ : Поддържам заключението с уточнение и корекция, съставляващи технически грешки, които поправям в днешно с. з. , както следва: на стр. 9 стойността за един кв. метър да се чете 120, 56 с ДДС или 25 8446,12 лева за 2153 квадратни метра, на стр. 11 да се чете в графа ОБЩО 134 888, 62 лева, а графа стойност с ДДС 161 866,34 лева ,

съответно стойността на направени подобрения в частта предмет на отчуждаване е в размер на 134 888,62 лева без ДДС. Във връзка с това съм разпечатала приложение № 1 и приложение № 2 за стойностите с ДДС, които моля да приобщите като неразделна част от заключението, вместо вече приложените.

ВЛ (на въпрос на адв. С.): В трите варианта (при изчисляване на обезщетението) използвам като аналог нотариалния акт № 66, посочен в таблицата на приложението като находящ се на стр. 233 от делото, в който посочената продажна цена е малко над данъчната оценка на имота, има и други аналози по делото, като посочената стойност в НА № 66 не отговаря на средно пазарните, но така е вписано в нотариалния акт.

Юриск. Ж.: Възраждам на така зададения въпрос и се позовавам на Закона за общинската собственост (ЗОбС).

ВЛ (на въпрос на адв. С.): Потвърждавам и приемам материалния интерес: цена 162 500 лева, при посочен материален интерес 195 хиляди лева който соча във вариант № 2 и № 3, с нотариален акт, намиращ се на лист 376 от делото, като 195 000 лева е цена с ДДС, във вариант две е 120,04 лева , а във вариант № 3 с ДДС - 102, 56 лева стотинки. За подобренията: Оценила и остойностила съм водомерна шахта, ВиК мрежи, електро- и охранителни инсталации, описала съм асфалтовата настилка, в частта предмет на отчуждаване съществуват тези инсталации (вътрешно площадкова подземна ВиК инсталация вкл.), както и инсталация за видео наблюдение, претенциите са описани на стр. 10 , по приложение № 2 съм остойностила, с изключение на претенцията по точка 03.013 (№ по СЕК)навес, поисках документи, но такива не ми се предоставиха.

ВЛ (на въпрос на юрисконсулт Ж.): Зона Пс (смесена производствена зона) е предназначена за производства и офиси, без жилища, а зона СмФ (смесена многофункционална зона) е и с нисък процент строителство, за офиси, за магазини, съответно в кинт-а на двете зони съществува разлика, както следва за Зона СмФ - 3.5, за зона Пс - 1.5 , което на практика означава, че по-големият кинт в СмФ допуска и по-голямо РЗП. Има ограда, която съгласно закона е подобрение, която е изградена преди влизането в сила на ЗУТ, за което съдя от вида ѝ, за нея се изисква разрешение за строеж. Не съм запозната с проектната документация на дружеството, имат новоизградени производствени помещения, но не съм запозната с проектите.

Юриск. Ж.: Да се приеме.

ВЛ (на въпрос на адв. С.): Оградата е нанесена в кадастралния план, в действащия регулационен план, като след запознаване с ПУП назад във времето, регулацията е приложена съобразно плана от 1973 г. По отношение Ви К – има приложена ситуация, има заснемания, скицата на лист №№ 23 и 24, съответства и на това, което видях на място, по отношение на Ви К мрежата.

Адв. С.: Оспорвам оценителен вариант № 1 (НА 66 не е следвало да бъде взет като аналог, защото не сочи реалната пазарна цена), по отношение на оценителен вариант № 3 неправилно са включени сделките, находящи се на лист 156 и 160, в таблицата на стр. 9 са потъмнени, имотите са застроени, а по отношение на имот № 156, в НА има две УПИ - едното е застроено, но продажната цена е обща, а по отношение лист 160, имотът е застроен с различни сгради и съоръжения, следва да бъде изключен като пазарен аналог, имотът е застроен с различни сгради и съоръжения, има множество аналози за незастроени имоти. Не оспорвам вариант № 2. Считаю, че равностойното парично обезщетение следва да бъде определено с ДДС.

Юриск. Ж.: Не съм съгласен с варианти №№ 2 и 3 , като във вариант № 2 се сочат НА

145 (договор за продажба чрез публичен търг)и договор 44-14/04.01.2018г. и двата между СО и физическо лице, а СО не е търговец, това е орган на местното самоуправление, и двата са за зона СМф.

Страните: Нямаме други искания по експертизата.

Съдът

О П Р Е Д Е Л И:

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на 600,00 лева от внесен депозит, за което се издаде и връчи РКО.

адв. С.: Представям договор, ползван при изготвяне на заключението, със същия се снабдих след заседанието, вещото лице е работило по него.

Юриск. Ж.: Не възразявам по използването на договора при изчисляване на обезщетение от вещото лице. Възразявам същият договор да се предава чрез лични контакти, считам че документацията следва да е по делото. Същият не е годен аналог, обхваща сметки по регулация, за дейност по прилагане на регулация по действащия ПУП. Възразявам същият като неотносим.

Съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заверено копие на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01/06/2018 между А. 20 000 О. и Столична Община, вписан в Служба по вписванията на 03/06/2018 г. като го намира за годно доказателствено средство, а относно относимостта и значимостта за спора, съдът ще го цени при решаване на спора по същество.

ПРИЕМА и ПРИОБЩАВА към материалите по делото заключение на съдебно-техническа оценителна експертиза (СТОЕ) с вещо лице А..

Съдът, след като съобрази становищата на страните, че нямат доказателствени искания и като намира делото за изяснено от фактическа страна

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИКЛЮЧВА СЪБИРАНЕТО НА ДОКАЗАТЕЛСТВАТА.

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО:

адв. С.: Моля да уважите жалбата, да измените процесната заповед, като увеличите обезщетението съобразно вариант две, с начислен ДДС и установения размер на подобрения. ЗОБс не казва, че ДДС трябва да бъде сторниран от продажната цена и да се използва данъчната цена, разпоредбата не следва да се тълкува разширително. Досежно сделките между Столична община и физически лица, процедурата на търг е самостоятелен критерий, липсва изискване една от страните да е търговец. Съображения ще изложи в подготвени писмени бележки и допълнително, с копие за насрещната страна. Моля да присъдите сторените разноси по списък от днес, същите с копие и с приложени доказателства за извършено плащане.

юрк. Ж.: Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Считам, че заповедта, следва да се потвърди, в условията на евентуалност моля да цените обезщетението, посочено във вариант № 1, отговаря на параграф първи на ДР на ЗОБС, СО отчуждава поземлени имоти , а не

урегулирани поземлени имоти (УПИ), ДДС не се начислява върху такива сделки. Независимо от способа на продажба едната страна следва да е търговец, а СО не е търговец, а орган на местно управление. Сделките с предназначение по СмФ не следва да се ползват като аналози, установи се, че сделките обследвани от вещото лице нямат еднакво предназначение. По отношение на подобренията, за същите не са представени и няма налични строителни книжа, а по реда на ЗУТ строежът следва да е изграден законно, по отношение асфалтова настилка, Ви К мрежи и шахтата и ел. площадка същите не са предмет на отчуждаване, а охранителната инсталация - тя е преместваема. Подробни съображения ще развия с писмени бележки. Съдът предоставя 3 дневен срок за писмени бележки и обяви, че ще постанови решение в срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:17 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: