

Протокол

№

гр. София, 15.11.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в публично заседание на 15.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **3446** по описа за **2023** 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 10.55 часа се явиха:

Жалбоподателката М. Т. Н., редовно призована, не се явява. Представява се от адв. К. С., с пълномощно по делото.

Жалбоподателят Е. Т. У., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. К. С., с пълномощно по делото.

Ответникът кмет на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. Р. И., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована и не изпраща представител.

Явява се вещото лице Б. С., редовно уведомен.

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 молба на жалбоподателите от 19.10.2023 година, с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице Б. М. С..

СНЕМА самоличността на вещото лице:

Б. М. С., 63 години, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за отговорността съгласно чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно

заклучение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Известна ми е наказателната отговорност. Представил съм писмено заключение, което поддържам.

АДВ. С. – Запознахте ли с документите, които сте описали в абзац 2 на експертизата, и които аз съм поискал да се запознаете, именно отчуждителна преписка, частична отмяна?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Запознат съм. Те са приложени по делото.

АДВ. С. – Какво е предназначението на двете сгради, които са изградени в отчуждаемия имот, съгласно чл.22, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОС), които съм искал да се оценят?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Сграда последна цифра на индикатор 1, е сграда за търговия.

АДВ. С. - А другата сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Другата сграда е нанесена в кадастъра. Няма предназначение, написано на кадастралната карта. Описани са на стр. 2.

АДВ. С. - На л.6 от експертизата сте посочили в становището от 02.08.2022 г., съгласно което процесните имоти не са в режим на търпимост, а какви са били тези имоти преди тази дата: търпими, нетърпими, законни, незаконни, до 22.08.2022 година?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Не мога да отговоря на този въпрос. Няма представени доказателства. Имало ли е сграда, съгласно доказателствата, които са приложени по делото. Никъде в доказателствата, приложени по делото, няма доказателства за сграда за търговия от 48 кв. м. застроена площ. Има сграда, но не е конкретизирана, че е с 48 кв. м. застроена площ. Има такава в доказателствата и в приложения нотариален акт също, но също там не е конкретизирано за какво се касае.

АДВ. С. - В заключението на л.2, съм задал въпроса: плащан ли данък и на какво основание и за двете сгради, не виждам да сте е отговорили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Това е процедурен въпрос. От приложените по делото доказателства, при съставянето на нотариалният акт, приложен по делото, се вижда, е видимо, че е платен данъкът.

АДВ.С. – Тоест, че е плащан данък?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Това, че е плащан не мога да отговоря. Че е платен данъкът към съставянето на нотариалния акт от нотариус. Но за какво е плащан, за колко квадратни метра не е конкретизирано, защото не е представено удостоверение за данъчна оценка.

АДВ. С. - Защо не сте отговорили на последния ми въпрос, който е в моята молба и който е фактически е Ваша задача, а именно, каква е пазарната цена на двете сгради поотделно?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Защото пазарната цена, съгласно ЗОС, при отчуждителната процедура по вписани сделки, не може да бъде определена. Там се прилага точка еди коя си - по данъчна оценка.

АДВ. С. – Има ли проблем да се определи тази пазарна цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Няма проблем, ако се представи удостоверение за данъчна оценка по делото и тогава не е нужно нещо лице на съда, а просто данъчната оценка на сградата се добави към определеното обезщетение за земята. Защото по вписани сделки материалният интерес в 99 % е общо определен, когато касае сделка за застроен поземлен имот. Тоест, не е диференцирано стойността на земята колко е и колко е застроената част. Не може да се определи цена на сградата за квадратен

метър, за да се приложи.

АДВ. С. - Но все пак тази сграда, тези две сгради се ползват, а Вие не сте дали оценка, защо все пак не я дадохте оценката? Пък съдът ще прецени дали я приеме или не.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Отговорих. Не е приложена данъчна оценка и не може да бъде определена, за да се приложи ЗОС.

АДВ. С. – Нямам към момента въпроси. Ще изчакам колегата ако има, да зададе въпроси, след което ще представя данъчна оценка и ще поискам вещото лице, ако прецени и съдът да го задължи, да даде оценка на двете сгради.

ЮРК. И. – Може ли да ми кажете в коя ценова зона попада имота, съгласно решение № 2, по протокол № 44 от 1998 година на СОС?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Въпросът е правен, това решение дали е действащо.

ЮРК. И. – Ние считаме, че е действащо. Затова Ви питам.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Аз смятам, че не е действащо, защото има изменение за него и посоченото от мен, това решение касае зониранието за данъчни оценки и цитираната от мен Наредба в т 4.3.

АДВ. С. – Тоест, Вие приемате, че оценката следва да бъде в I-ва зона, както е в цитираната от вас наредба, а не Решение № 2, по Протокол № 44 от 1998 година на СОС?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не е в I-ва зона. Във II-ра ценова зона.

ЮРК.И. – На стр.6 пише I-ва зона.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това е останало от предишното. По наредбата на Столичния общински съвет.

ЮРК. И. – Вие не сте определили в коя зона попада съгласно това решение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Напротив. Определил съм, че попада във Втора зона. В таблицата на последната страница е написано в коя ценова зона попада – Втора зона. В оценката на административния орган е написано Трета зона, като забележете, имоти в кв. Б. са в една и съща ценова зона с имоти в кв. Л.. Така е изготвена оценката на административния орган. На стр.7 е написано ценова зона 2. Използвал съм аналози за Втора ценова зона.

ЮРК.И. – По наредбата, а не по решението на СОС?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Точно така.

ЮРК. И. – Изследвали ли сте предходни подробни устройствени планове за имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Нямам такава задача.

ЮРК. И. – В каква зона е попадал имотът по предходен план, действал преди плана, предвиждащ имота за публично мероприятие?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не съм го изследвал. Попада в зона „ОО“ – за обществено обслужване.

ЮРК. И. – По отношение на използваните от Вас аналози на стр.7 от експертизата, съобразили ли сте устройствените показатели от приложение № 2 от Закона за устройствата и застрояването на Столична община?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Всички са с плътност на застрояване, не повече от 40 %, показано в таблицата.

ЮРК. И. – Няма какво да задам при тези отговори на вещото лице. Моля експертизата да не се приема, тъй като считам, че минимум текста на Приложението към чл.3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО),

противоречи с устройствените показатели, дадени в експертизата.

Мога да кажа, че Зона ЖС е с плътност на застрояване е 50%, Зона ЖМ 2 е с плътност на застрояване 25% до 30%, съгласно Приложението. Единствено СМФ-1 е с плътност на застрояване 40%, като използваният аналог считам, че не е годен. Действително, попада в 3-та ценова зона, както административният орган е приел, по Решение № 2 по Протокол 44/1998 година на СОС, както следва да бъде определен имотът. Но същият имот е застроен, видно от представената извадка от СОФКАР и не следва да бъде приет за годен аналог.

Искам да отбележа, че предназначението на имоти, попадащи в зона СМФ-1, са имоти със смесено предназначение, а не, както следва да се търси за имотите с жилищно предназначение.

Твърдя, че експертизата, която е изготвена, не отговаря на изискванията на ЗОС и особено на изискванията по §1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Като уточнявам, че не съм представила извадка за другите имоти, тъй като категорично след една страна в ЗУЗСО може да се види, че плътността на застрояване не отговаря на посочените в заключението стойности.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Не може да се посочат аналози за устройствена зона за обществено обслужване. Никой няма да купи имот за озеленяване или за обществено обслужване. Тоест, така определената зона за училище, както е предназначен за отчуждаване, няма такова нещо. Не се продават такива имоти. Не може да се промени устройствената зона. Може да се съгласува. Това, което посочва процесуалният представител на общината, това е от плана за строителните граници. Квартал Л. категорично смятам, че не е в 3-та зона. Там са използвани аналози от кв. Л., всичките с изключение на 2, като е използван и един от 10 кв. м. Това е имот с подобни характеристики ли е, да се използва като аналог за 10 кв. метра? Това е уреждане на сметки по регулация.

ЮРК. И. – По отношение на последната направена забележка, няма в закона ограничаващи изисквания, които да не позволяват да бъдат използвани тези аналози. На следващо място, съгласно специалните изисквания на ЗОС следва да бъдат използвани аналози, които да отговарят на плътността на застрояване на имота, която е била по предходен устройствен план, предхождащ отреждането на имота за обществено мероприятие. В случая вещото лице дори не е изследвало това обстоятелство - какви са предходните устройствени планове на имота, в какви зони, в какви подробни устройствени планове е попадал.

Административният орган, както и оценителят, изготвил оценката за определяне на равностойно парично обезщетение за имота, е изследвал това обстоятелство, като е определил, че имотът е попадал в жилищна зона с нискоетажно застрояване, отговаряща към момента на устройствена зона Жм по актуалния Общ устройствен план на 2009 година. Затова е приел, че търсените аналози следва да отговорят на показателите на устройствена зона Жм по Приложението към ЗУЗСО, като имотите следва да бъдат незастроени и да попадат в 3-та ценова зона, съгласно Решение № 2 по Протокол 44 от 1999 година на СОС, което определя ценовите зони, по което се извършват всички отчуждавания към настоящия момент. Твърдя, че цитираната от вещото лице Наредба за определяне размера на местните данъци и такси на Столичен общински съвет е неприложима.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Посочил съм писмено в заключението си наредбата, която смятам за приложима.

АДВ. С. - Моля да приемете експертизата, като дадете възможност на вещото лице да изпълни задачата си и да даде пазарна оценка на двата построени в имота - гараж и търговски обект. Представям удостоверение за данъчна оценка на земята и на тези два имота от 09.05.2002 г., което моля да приемете като доказателство.

Що се касае до твърденията на колегата, това е евентуално предмет на допълнителна задача към вещото лице. Той няма такива задачи, за да ги изпълни.

ЮРК. И. - Възразявам срещу така направеното искане за изготвяне на експертиза, която да определи пазарната стойност на сградите, като считам, че и двете експертизи - и допълнителната искана, и настоящата, която слушаме, следва да дадат оценка на имота, която определя равностойно парично обезщетение съгласно особените изисквания на Закона за общинската собственост, тъй като отчуждаванията на имоти, се извършват по ЗОС, а не на пазарен принцип. Не възразявам, ако колегата иска, да си преформулира искането.

АДВ. С. - Ще го преформулирам - и при пазарна цена, и равностойно парично обезщетение. Считам, че трябва да бъде установена цената, на която процесните обекти могат да бъдат продадени понастоящем и като алтернатива на това равностойно парично обезщетение, което колегата цитира – пазарна цена и равностойно парично обезщетение. Вещото лице да изпълни задачата и даде едната цена, и другата цена. Моля да се приеме експертизата.

ЮРК. И. – Възразявам за пазарната цена.

Страните (поотделно) – Нямаме други искания.

СЪДЪТ като обсъди доводите на страните намира следното:

Доводите за възможна неправилност на заключението, не са процесуална пречка за неговото приемане. Тази правилност подлежи на преценка от съда, наред с останалите обстоятелства по делото, при постановяване на решение. Не е необходимо изследване на възможната цена, на която биха били продадени процесните обекти на текущия пазар, тъй като в производство от вида на настоящето се прилагат специфични критерии за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот. Тези специфични правила на закона са продиктувани от обстоятелството, че отчуждаваният имот няма реална пазарна стойност от момента на влизане в сила на подробния устройствен план, с който същият имот е предвиден за отчуждаване. Именно обстоятелството, че такъв имот, предвиден съответно за публична инфраструктура или друга обществена необходимост, във всички случаи като такъв няма пазарна стойност, както друг такъв, за който подробният устройствен план (ПУП) предвижда възможност за собственика да предприеме по свое усмотрение едно или друго строителство. По същата причина и за да постигне по възможност максимално справедливо обезщетение, законът предвижда, то да бъде преценявано според предходното предвиждане на ПУП, различно от това за публично мероприятие, ако такова предвиждане имотът е имал някога. Ето защо, безпредметно е в случая изследването на възможна реална цена на текущия пазар за гараж, търговски обект и земя. Поради това искането за допълнителна експертиза в тази част следва да бъде отхвърлено. В останалата част днес направеното искане за експертиза има характер на искане за повторна такава, предвид изразените доводи за възможна неправилност при определяне на осреднената пазарна цена, както е посочена в заключението, представено на 06.11.2023 година. Ето защо, за проверка на негова

правилност следва бъде допусната повторна експертиза. Предвид изложеното,
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 разходен касов ордер.

ПРИЕМА представените от страните писмени доказателствата.

ДОПУСКА съдебно-оценителна експертиза със задачи: след като се запознае с представените по делото писмени доказателства, а при необходимост - извърши оглед на място и като съобрази критериите, посочени в §1 от Допълнителните разпоредби на Закона за общинската собственост, вещото лице да даде заключение за размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 500 (петстотин) лева, вносим от жалбоподателите в 7-мо дневен срок от днес.

По назначаване на вещо лице, съдът ще се произнесе в закрито заседание, след представяне на документ за внесен депозит.

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 13.12.2023 година от 9,30 часа.

АДВ. С. - На 13-ти имам дело в 09.30 часа и 11.30 часа.

ЮРК. И. – Имам дело на тази дата.

СЪДЪТ, като взе предвид графика на състава,

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 31.01.2024 година от 09.30 часа, за когато страните са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.28 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: