

Протокол

№

гр. София, 29.04.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в публично заседание на 29.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разглежда дело номер **2322** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 14:01 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ДОМУС МЕКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД – редовно призован за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кметът на Столична община – редовно призован за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. И., с пълномощно от днес.

СГП – редовно призована за днешното съдебно заседание, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, явява се.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, 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 жалбата на „ДОМУС МЕКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, чрез адв. К. М., срещу Заповед за отчуждаване № СОА25-ГД40-24/27.01.2025 г., издадена от кмета на Столична община, в частта с която за отчуждения от дружеството поземлен имот ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.943 (незастроен), с площ от 488 кв. м. по КKKP, е определено парично обезщетение в размер на 59 257,84 лева.

ДОКЛАДВА административната преписка, постъпила от административния орган, ведно с приложените към нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата съдебно-техническа експертиза (СТЕ), депозирано по електронен път извън срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на дата 29.04.2025 г. Същото се представя от вещото лице и в днешното съдебно заседание.

АДВ. М.: Поддържам жалбата. Да се приеме цялата административна преписка, ведно с представените към нея писмени доказателства. Представям и моля да приемете Проект за вертикално планиране на магазин със складове и трафопост.

ЮРК. И.: Оспорвам жалбата. Поддържам подаденото становище. Моля да приемете административната преписка. Не възразявам да се приемат представените в днешното съдебно заседание доказателства. Моля да се изслуша експертизата, като не възразявам, предвид това, че не е представена в срок.

По доказателствата и доказателствените искания, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА представените с административната преписка писмени доказателства.

ПРИЕМА днес представеното писмено доказателство от процесуалния представител на жалбоподателя.

АДВ. М.: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице. Не възразявам да се изслуша експертизата и срещу това, че същата не е представена в срок.

ЮРК. И.: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице. Аз също не правя възражение.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А. – 55 г., неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК. Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (ВЛ): Представила съм заключение в срок, което поддържам.

Въпрос на съда към ВЛ: Каква е разликата между Вариант 1 и Вариант 2?

ВЛ: Във Вариант 2 е изключен един от пазарните аналози, който по Подробния устройствен план (ПУП) има предвидено застрояване, но предвид че ПУП е преди настоящия ОУП, то това застрояване няма как да бъде реализирано, тъй като по действащия ОУП устройствената зона е ТЗВ, в която не е допустимо застрояване. Поради това във Вариант 1 този пазарен аналог е включен, с оглед факта, че е в устройствена зона ТЗВ, а във Вариант 2 този пазарен аналог е изключен, предвид наличието на предвидено застрояване по ПУП. Представила съм към експертизата двата допълнителни пазарни аналози, които съм ползвала.

АДВ. М.: За подобренията сте посочили, че има забележка, само че може да се сключи някакъв договор. Това ограничително условие ли е да касае облигационно отношение между страните?

ВЛ: Не мога да отговоря. Това е записът върху чертежа. На стр. 13 от заключението, както се вижда печатът от Н.. Това е извадка от одобрения проект, после печатът и долу е въпросният

текст, където пише условието. Аз съм го написала буквално.

АДВ. М.: Какъв е установеният начин на трайно ползване на имота?

ВЛ: Установения траен начин на фактическо ползване е: една част от имота е паркинг, една част е озеленена площ и една част попада в пътно платно с асфалтова настилка.

АДВ. М.: Посочените в експертизата имоти, които присъстват в отреждане за озеленяване, имат ли някакви характеристики?

ВЛ: Принципно да. В смисъл, че и те са обекти, в които не е допустимо застрояването.

АДВ. М.: Бихте ли могли да направите ново изчисление, в което да посочите цената, която е равностойна, като извадим процесните имоти, които са за озеленяване? Дали може да преизчислите равностойното обезщетение, като бъдат премахнати въпросните имоти, които са за озеленяване?

ВЛ: Само за озеленяване ли? Тъй като има два такива имота – единият е за озеленяване и техническа инфраструктура 1, 2 и има един, който също е УПИ за инженерна инфраструктура.

АДВ. М.: Не, само за озеленяване, които са.

ЮРК. И.: Три. Между другото всичките са за озеленяване и техническа инфраструктура. В смисъл, така или иначе, ако се махат два, трябва да се махне и третият по тази логика.

ВЛ: Този без отреждане? Има такъв, който е в устройствена зона ТЗВ и е без отреждане.

АДВ. М.: Да, да го премахнем.

ЮРК. И.: Да, видях. Нали махаме само без озеленяване?

ВЛ: В ТЗВ-то е също за един вид зона, която е за озеленяване.

ЮРК. И.: Добре, но така всички ТЗВ-та махаме. По тази логика пък СМФ-та са всичките за застрояване. Просто искам да уточним точно какво махаме и кое остава.

ВЛ: Ако се премахнат пазарните аналози, които попадат в УПИ-та с отреждане за озеленяване, които са пазарният аналог без № 5, 8, 10 и 13 се получава стойност за 1 кв.м. - 173,82 лв.

АДВ. М.: Нямам други въпроси към вещото лице. Б..

ЮРК. И.: Моля за подобно изчисление, само че без пазарен аналог № 14, завършващ на № 697.

ВЛ: За всички пазарни аналози, без № 14 по Вариант 1 се получава стойност за 1 кв.м. - 127,87 лв. Този пазарен аналог е предмет и смисълът представлява и имотът е предмет на отчуждителното производство и попада в УПИ, което е с отреждане за инженерна инфраструктура.

ЮРК. И.: Уточнявам, че сделката е сключена след издаването на обявлението за отчуждаване на имота, което буди съмнение относно обстоятелството дали аналогът представлява реална пазарна цена или симулативна такава във връзка с отчуждителното производство. В тази връзка представям и Заповед за отчуждаване на имота, като по делото имотът с аналог под № 14 във Вариант 1, като също може да се направи извод от представеното по делото обявление, в което е описан имотът.

АДВ. М.: Тази заповед е от тази година, а сделката е сключена през 2024 г.

ЮРК. И.: Да, след обявлението, но казвам, че същото е представено по делото.

АДВ. М.: Оспорвам същото дотолкова, доколкото не се знае изобщо кога същото е публикувано, връчено, как е стигнало до знанието на съответните лица. Тоест ответната страна не може да докаже недобросъвестността на лицата, които са извършили сделката.

ЮРК. И.: По делото има представени данни за публикуването на обявлението, за неговата дата, така че съдът евентуално би могъл да си направи анализ и изводи. Нямам повече въпроси и моля да се приеме експертизата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на сумата от 800,00 лв., за което се издаде РКО.

ПРИЕМА днес представеното писмено доказателство от процесуалния представител на ответника.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други искания по доказателствата.

СЪДЪТ, с оглед процесуалното поведение на страните и липсата на доказателствени искания, счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. М.: Моля да измените Заповедта за отчуждаване, като определите имот в размер на равностойното парично обезщетение, като съобразите новоизчисления размер на кв.м. в размер на 173,82 лв. Моля да ми бъде предоставен срок за представяне на писмени бележки, където подробно да развия доводите си. Представям списък с разноси, доказателства за извършването им и моля същите да ми бъдат присъдени.

ЮРК. И.: Моля да потвърдите обжалвания административен акт. В случай, че прецените, че е налице основание за изменение на определеното равностойно парично обезщетение, то моля да приемете, че равностойно парично обезщетение и определеното в експертизата под Вариант 1, без аналог под № 14, като както изчисли вещото лице, стойността на имота следва да бъде определена като 127,87 лв. на кв.м. Считам, че по делото има представени достатъчно доказателства, по които може да се наведе съмнение относно обстоятелството дали сделка за имот под № 14 в приложението Вариант 1 е действителна пазарна цена, а не симулативна сделка с цел завишаване цената на имота, предмет на отчуждаването. По отношение на искането за изключване на сделки с отреждане за озеленяване и без отреждане, попадаща в зона ТЗВ считам, че същото е неоснователно и следва да бъде оставено без уважение, предвид факта, че както каза вещото лице, имотите са без предвидено застрояване и отговарят на изискванията на Закона за общинската собственост (ЗОС), като също така повечето от тези имоти попадат в имоти с отреждане за озеленяване и техническа инфраструктура, като без основание съгласно исканията на процесуалния представител на жалбоподателя в изчисленията му, които пожела вещото лице да направи в зала, е оставен имот под № 14, който попада в УПИ за инженерна техническа инфраструктура, но е на по-висока цена. В случай, въпреки че тотално противоречи на закона, че приемете неговото твърдение, от изчислението следва да отпадне и имот под № 14. Правя възражения за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар и от своя страна претендирам юрисконсултско възнаграждение.

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

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 5-дневен срок, считано от днес, да представят писмени бележки по делото.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:19 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: