

Протокол

№

гр. София, 25.11.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 25.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **11006** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 15,39 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Б. К. Л., редовно призован, се представлява от адвокат А. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ С., редовно призован, се представлява от държавен служител правоспособен юрист Л. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. -налице.

Страните: Моля да дадете ход на делото.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА се постъпилото на 11/11/2024г. заключение по назначената съдебно техническа и оценителна експертиза.

СНЕ се самоличността на ВЛ:

С. Б. К., 68 г., български гражданин, неосъждано, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл.291 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЛ: Поддържам представеното от мен заключение.

ВЛ (на въпроси на процесуален представител И.): Процесен по делото е недвижим имот - 25% идеални части от ПИ с идентификатор 68134.403.189, целият с площ от

471 кв.м, зона Ц-2, в центъра на [населено място]. Затова в заключението давам сравнение към имоти, закупени само като идеални части, предмет на продажбата е идеална част, използвала съм сделките от Служба по вписваният. Не съм анализираща цялостни сделки, в района на процесния. Освен това няма имоти, празни места на улиците Искър и Б.. Няма основание да се търсят за сравнение празни имоти, защото процесният имот нито е празен, нито е цял имот. Ползвала съм реални договори, вписани в Агенция по вписванията, оферти „продава се“ не съм анализираща, тези оферти обичайно са на доста по-висока цена от тази на която се реализират сделките. На стр. 6 съм посочила две сделки, обособени като приложение № 2 и приложение № 3. Двете сделки е за два имота, които попадат в зона Ц-2 по ОУП, а процесният също е зона Ц2. Двата имота на стр. 6 имат изчислена по акта стойност на кв.м. съответно за първия 55 лв/кв.м., за втория – е 1175.22 лева за кв.м. Средната стойност за кв.м. земя към м.май-юни 2022 година от двете описани по-горе сделки е 615.11 лева/314.50 евро за кв.м.

Поддържам, че към момента влезият в сила ЧИЗРП и ЧКЗСП одобрен със Заповед РД-09- 50-100 от 18.03.1994 не може да бъде реализиран. Законът за устройство на територията регламентира, че за да може да бъде реализиран един ПУП, направен преди влизане в сила на действащата кадастрална карата, ПУП трябва да бъде актуализиран, да бъде съобразен с действащата КК и след това да се издаде виза за проектиране, но тъй като това не е направено, този план не може да бъде реализиран. В материалите по делото са приложени и съм се запознала с посочените оценки на имота, изготвяни през годините. Запозната съм и с Оценка от консултантска къща А. ООД, изготвена на 28.08.2023 г., като оценката е към 22.06.2022 г. Определена цена на целия имот - 3 005 700 лева за 25% идеални части - 384 200Е - 3 263Е/кв.м.

Адвокат А.: Нямам въпроси.

Процесуален представител И.: Имам възражения по заключението по СТОЕ.

СЪДЪТ като взе предвид представената справка- декларация,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на ВЛ по съдебно-техническа и оценителна експертиза; на ВЛ да се изплати възнаграждение в размер на внесения депозит, за което се издаде РКО за сумата от 650,00 лева.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 980,00 (деветстотин и осемдесет) лева, съгласно приложената справка-декларация към делото.

УКАЗВА на жалбоподателя в 10-дневен срок от днес да представи доказателства за внесени разноски за вещо лице в размер на още 330,00 (триста и тридесет) лева.

Адвокат А.: Искането за експертиза е на ответната страна, възражявам да бъдем натоварени с разноски за същата. Изразих становище, че същата не е относима към предмета на спора.

процесуален представител И.: Възражявам по експертизата като непълна, възраженията са ми с оглед и днес дадените отговори в съд.з. Не е направена оценка по метода на остатъчната стойност. Твърди се, че този метод не е приложим. Моля да допуснете повторна експертиза, която да даде пазарна оценка, възражявам по използването на цитираните по-горе сделки от вещото лице, едната е за сграда без икономически потенциал, а другата за имот, който очевидно има икономически потенциал. В тази връзка моля да допуснете повторна СТОЕ.

Адв. А.: С процесната заповед се отменя заповед, с която се нарежда прехвърлянето на 25 процента идеални части от ПИ. Не разглеждаме и сравняваме цял имот с неговата пазарна стойност. Методът не е приложим. Не е относима проверката доколко правилно е определена стойността на тези 25 процента идеални части. Освен това имаме влязла в сила заповед, по същата е извършено плащане, впоследствие тя се отменя с друга заповед. Предмет е законосъобразността на обжалваната заповед и с оглед чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК за стабилност на издадените административни актове от административните органи. Консултантска къща А. ООД оценява целия имот, разделя се стойността на четири и се извеждат 25 процента идеални части, без да се взема под внимание, че в имота има построени обекти, които не са собственост на Областната управа, а на трети лица.

процесуален представител И.: В цитираната оценка е посочен приложимия коефициент за продажба на идеална част от имот. Оценката на консултантската къща сочи коефициент при продажба на идеална част от имот. Моля да допуснете повторна съдебна експертиза по сравнителния метод (за целия имот) и по метода на остатъчната стойност. Моля да допуснете повторна експертиза, административните актове се оспорват в съда, административния орган може да отмени свой акт с оглед коректност при разглеждане на разходването на обществени, публични средства.

Адвокат А.: Предмет на настоящото дело е законосъобразност на процесната заповед, а не предпоставките за издаването на отменената. Областната управа не притежава целия имот. Не считам, че Оценката на консултантската къща е коректната оценка, защото Областната управа не притежава нищо върху имота.

Като взе предвид становищата на процесуалните представители на страните и като намира, че оспорената Заповед № ДС15-6 от 24.10.2023 г. на Областен управител на С. е издадена на основание, чл. 99 т. 1 от АПК, тоест при преценката за законосъобразността ѝ следва да бъде съобразено дали е използван относим метод при първоначалната оценка на процесния имот, данни за който използван метод по делото има достатъчно, и въз основа на тях съдът и страните могат да правят правните си изводи, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането за назначаване на допълнителна съдебна оценителна експертиза.

Страните: Нямаме искания по доказателствата.

Съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. А.: Моля да прогласите процесната Заповед № Дс15-6 от 24.10.2023 г. на Областен управител на С. за нищожна или да я отмените. Същата е в нарушение на чл. 27 ал. 2 т. 1 от АПК. В указан от съда срок допълнителни съображения ще развия с писмени бележки. Претендирам разноски по списък от днес с доказателства. Моля да уважите и разноските по допълнително определения ни от съда депозит в размер на 330,00 лева.

процесуален представител И.: Възразявам като прекомерен по адвокатския хонорар. Моля да отхвърлите предявената жалба. Моля да не кредитирате съдебната експертиза, която считам че не е изчерпателна. Моля да кредитирате оценката, изготвена от консултантска къща А. ООД за продажба на идеална част от имот. Областният управител борави с обществен ресурс и не може да си позволи, дори при очевидна грешка, продажба на имот на занижена стойност и е длъжен да отмени заповедта за това, за да не допусне разхищаване на обществен ресурс. Моля да уважите сторените от нас разноски за заплатен депозит за възнаграждение на вещо лице по делото.

Съдът дава възможност на страните в 14-дневен срок да представят писмени бележки и обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,59 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: