

Протокол

№

гр. София, 26.03.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 26.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Надя Бакалова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **61** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09:48 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА Б. Д. С. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. М., преупълномощен от нейния баща Д. С. П., с пълномощно от днес.

АДВ. М.: Представям удостоверение за раждане на жалбоподателката Б. С..

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, представлява се от юрк. И., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА В. Г. Б. – редовно уведомен по телефона, не се явява и не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА А. Г. М. - редовно уведомена, се явява лично.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – редовно призована, се явява.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ ПРИЕМА представеното заверено копие на удостоверение за раждане на Б. С..

ДОКЛАДВА жалбата.

ДОКЛАДВА административната преписка.

АДВ. М.: Поддържам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства.

ЮРК. И.: Оспорвам жалбата. Да се приеме административната преписка. Поддържам представеното становище.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА М.: Поддържам жалбата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените с жалбата писмени доказателства

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представената административна преписка.

АДВ. М.: Моля да приемете трасировъчна скица, имоти с идентификатори 68134.2815.3035 и 3036, в кв. 26, местност ж.к В. 2, от която се вижда, че оградата има законност. Представям и решение № 1804/19.03.2024 г. на АССГ, II отделение, 27 състав, което касае съседен имот, което е влязло в сила. Това е по отношение на изключително голямата разлика в цените, които са дадени в заключението на вещото лице и това, което е възприето от съда с решението. От решението се вижда, че има 5 пъти разликата в стойността.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА М.: Да се приемат.

ЮРК. И.: По отношение на решението, да се приеме за сведение. Случаят е различен, тъй като съгласно представеното решение имотът е по предходно предназначение. Съобразно решението и експертизата е бил с отреждане за [жк], а съгласно експертизата на вещото лице в момента, въпреки че не е изслушана и приета, имотът по предходен ПУП попада в имот за обществено жилищно застрояване, озеленяване и детско заведение, което отговаря на зона ж.к. По отношение на трасировъчния план, предоставям на съда.

АДВ. М.: По повод становището на юрк. И. смятам, че става въпрос за едни и същи имоти, тъй като процедурата на имота, който е разгледан от другия състав не е проведено, така че двата имота са равнопоставени. Освен оценката, която за имота предмет на настоящото производство е 5 пъти по-ниска от тази, която е на съседен имот.

ЮРК. И.: Оценките на имотите независимо, че са съседни, се извършват по особените правила от Закона за общинската собственост, поради което е нормално имоти, макар и съседни, да са с различни цени.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства от адв. М..

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-оценителна експертиза, в срока по чл. 199 ГПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението на вещото лице

в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 67 год., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно мнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам.

ВЪПРОС НА АДВ. М. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът, който е посочен и който е предмет на експертизата е съпоставен с други два имота, единият е в И., а другият в Нови Искър. По какъв начин са относими към статута на имота, предмет на спора, тъй като нашият имот се намира на друго място?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При издирване на аналози за оценка на процесния имот съм спазвала ограниченията от Закона за общинската собственост, а именно имотите, които да послужат за аналози да попадат в същата ценова зона, която е 5-та зона. В случай, че не се немерят подходящи аналози или тези, които съм установила и съдът приеме, че не са подходящи, съгласно Закона за общинската собственост имотът трябва да бъде оценен по данъчна оценка, което е значително по-ниско спрямо аналозите.

ВЪПРОС НА АДВ. М. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вие по какъв начин се сдобихте с тези три документа – два нотариални акта и един договор за собственост?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От Агенция по вписванията съм се сдобила с документите и въз основа на представените таблици по делото, които са за наличие на сделки в района, в който се намира имотът и таблици за 5-та зона и за сделки, които са сключени в едногодишния срок. Аз съм изследвала тези сделки и те са около 900 сделки. Аз не съм изследвала целите нотариални акта, а предварително съм ги отсяла, тоест от таблицата по делото се дава номер на сделката.

ВЪПРОС НА АДВ. М. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По какъв критерии Вие представяте с вашето заключение точно тези три документа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това са документите, които съм установила да отговарят на Закона за общинската собственост, съгласно критериите, които съм установила за имота. В таблицата има идентификатор на съответния имот, като за всеки от актовете аз виждам идентификатор къде попада и въз основа на това виждам в каква зона попада и съответно какво му е предназначението. Има доста имоти в същата зона, но всички те са застроени и не могат да бъдат аналози, тъй като в цената е включена и съответната сграда.

АДВ. М.: Моля да се направи допълнителна експертиза, защото все пак района, където е имотът да бъде действително извлечени имотите, които са съседни, като се има предвид и влязлото в сила решение, което представих, където разликата от 134 лв. както е дадено или 97.69 лв., съседен имот е оценен на 609 лв. на кв. м. Моля да се допусне допълнителна експертиза като вещото лице се запознае с влязлото в сила решение. Става въпрос за един съседен имот и за една разлика в цената, която е 5 пъти. Моля вещото лице да направи справка за сделките на съседните имоти, като периодът да е една година назад. Да се приеме експертизата.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА М.: Да се приеме заключението.

ЮРК. И.: Считаю, че е налице неоснование за допускане на допълнителна експертиза, тъй като както казах и от представените документи, съгласно експертизата на вещото

лице по предходен ПУП, каквото е изискването на ЗОС, имотът е попадал в терен за ОЗП, за озеленяване и ОДЗ, а съгласно представеното решение имотът е попадал в терен за комплексно жилищно строителство, от което идва разликата по който ще се определя пазарната цена. Тъй като става въпрос за равностойно парично обезщетение по ЗОС, а не за пазарна оценка на имот. По отношение на експертизата нямам въпроси. Оспорвам вариант Б от експертизата и моля съдът да кредитира вариант А от него.

АДВ. М.: В случай, че не бъде допусната допълнителна експертиза, моля да имате предвид вариант Б от експертизата, като правдоподобен.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на 500,00 /петстотин/ лева от внесения депозит. Издаде се РКО.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА М.: Не се противопоставям по искането за експертиза.

ЮРК. И.: Противопоставям се.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм ги изследвала в този район. Решението, което съм представила е за имот, който попада в предходен план в зона жилищно строителство и не съм наясно как и защо е това, тъй като не знам кой е конкретният имот и защо е прието това решение, но не мисля, че бих могла да намеря допълнителни аналози, поради което моля да назначите друг колега.

АДВ. М.: Не възразявам.

СЪДЪТ след като изслуша становището на страните и с оглед така наведените твърдения от адв. М. и представените от същия в днешното съдебно заседание писмени доказателства

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза с поставена в днешното съдебно заседание задача от адв. М., а именно вещото лице след проучване на сделките за период – една година назад до настоящия момент, имайки предвид имотите в конкретния район (включително и тези – предмет на решението на АССГ № 1804/19.03.2024 г. на 27 състав, влязло в сила, да отговори каква е стойността на имота и съответно какъв би бил размерът на дължимото обезщетение. Вещото лице да оцени оградата на имота, която на обезщетяване.

ЮРК. И.: Възразявам срещу искането, включително и срещу така формулираната задача. Скицата не представлява документ за законност на оградата, която е построена в улична регулация и няма никакво правно основание да е била законна. В случай, че съдът реши да допусне експертизата, моля изрично да е посочено, че следва да отговаря на Закона за общинската собственост.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнителната съдебно-техническа и оценителна експертиза, като се укаже на вещото лице, съгласно възраженията направени от юрк. И., че следва да вземе предвид и разпоредбите на ЗОС.

НАЗНАЧАВА за вещо лице Й. Х..

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 400,00 лв. вносими в 7-дневен срок от днес от страна на жалбоподателя.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 23. 04. 2024 г. от 11:15 ч., за която дата явилите се страни са уведомени от днес, а неявилите се – по реда на чл. 138, ал. 2 АПК.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице Й. Х..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:18 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: