

Протокол

№

гр. София, 25.07.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 25.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **4939** по описа за **2023** 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 14:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кметът на Столична община (СО) – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА (ЗС) „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД – редовно призован за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. А., с пълномощно от днес.

СГП – редовно уведомена 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 Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, чрез адв. В. Г. и адв. Ю. Н., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен

имот в частта ѝ относно оценката по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-73 от 13.04.2023 г. на кмета на Столична община.

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

ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата съдебно-техническа оценителна експертиза, депозирано в срока по Закона за общинската собственост (ЗОС).

АДВ. Н.: Поддържам жалбата в цялост. Запознати сме с доказателствата, представени с административната преписка и не възразяваме да се приемат.

АДВ. А.: Оспорвам жалбата. Нямам други доказателствени искания.

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 представения от процесуалния представител на ответника в съдебното заседание от 11.07.2023 г. доклад за пазарната оценка на недвижим имот в цялост.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А. – 54 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.

На въпроси на страните, вещото лице отговори:

АДВ. Н.: На стр. 5 от Вашата експертиза е дадена графична част – извадка от общия устройствен план и съответно с новия план за регулация и кадастър.

В залата се явява в 14:05 часа юрк. Ю. без пълномощно от кмета на СО.

СЪДЪТ ДОПУСКА юрк. Ю. да представлява кмета на СО в днешното съдебно заседание като ѝ

УКАЗВА, че следва да представи надлежно пълномощно в 3-дневен срок от днес. В противен случай съдът ще приеме извършените от нея процесуални действия за извършени такива без представителна власт и същите ще бъдат заличени.

Съдът разясни извършените процесуални действия на юрк. Ю. до момента.

АДВ. Н.: При изготвянето на експертизата изследвали ли сте и имате ли информация за граничещия имот с идентификатор 68134.905.3372 (имота на ЗС) дали има Подробен устройствен план (ПУП), който да обхваща въпросния имот, тъй като

отчуждаваната част от имота на манастира се състои фактически от две части – такава, която попада по ПУП в уличната регулация и такава, която попада в друг имот, в който има реализирано строителство? Тъй като във въпросния имот с идентификатор 68134.905.3372 е реализирано строителство, то моля ВЛ да отговори има ли ПУП за този имот? А този ПУП по регулация всъщност касае и отчуждаваната част. Ние смятаме, че заключението трябва да бъде изготвено в две части, което да определи равността на обезщетение за частта от имота, която отива за общинска публична инфраструктура - улица и за част, която отива към имот за жилищно строителство. Ако ПУП-ът, който касае въпросния имот, в който е реализирано строителство е за жилищно строителство, то тогава в частта, в която се определя обезщетение от отчуждавания имот трябва да бъде предмет на друга оценка - на допълнителна оценка, с други референтни стойности съответно и други сходни сделки и имоти, които да имат значение за определена оценка.

ВЛ: Имотът-предмет на отчуждаване попада изцяло в уличната регулация. Тази част, която посочва представителя на ищеца това, е тротоар, тоест това не е част от УПИ на ЗС и в тази връзка не следва да бъде остойностено примерно като имот за жилищно застрояване.

АДВ. Н.: От къде съдим, че е тротоар?

ВЛ: Изменението, което съм го болтвала, е от 2009 г. То е за изменение на регулацията профила на улицата между осови точки - упоменала съм ги, тоест пак е част от 2009 г. до настоящия момент е тротоар. Между червената и синята линия е границата на УПИ XII, а между двете сини - уличното платно.

ЮРК. Ю.: Във Вариант № 1 от експертизата сте използвали и тези актове, които според Вас, са между свързани страни, нали така?

ВЛ: Точно така. Вариант № 1 са всички актове, които се отнасят за имоти, които са аналогични на оценявания или са с разлика в плътността на застрояване до 5 % - така, както е съгласно изискванията на ЗОС.

ЮРК. Ю.: Съобразени са с всички изисквания, упоменати в § 1, като сделки, плътност, параметри, така ли?

ВЛ: Да. Във Вариант № 2 съм изключила стойността, която е по сделките описани в имоти под № 6, 7 и 8 от Приложение 1 и стойността на кв.м. е формирана на база на останалите пазарни аналози, като в този вариант тези сделки съм ги изключила, тъй като има свързаност между продавач и единия от купувачите.

ЮРК. Ю.: Вие ли така преценихте или този извод е на базата на някакви документи?

ВЛ: Направих справка в Служба по вписванията - в Търговския регистър, където установих свързаност.

ЮРК. Ю.: Тоест няма предходен план за имота и предназначението му е единствено и само за улица, нали така?

ВЛ: Да, всъщност една част от имота - тази, за която преди малко стана въпрос, която в момента е тротоар - част от тази [улица] г. е била с отреждане за публично мероприятие - за училище. Останалата част от имота - предмет на отчуждаване си е била за [улица] г. вече, където се променя профилът на улицата, тази част, която е в североизточния ъгъл на имот с идентификатор 68134.905.1871, тя става за улица. Тоест към настоящия момент изцяло е за улична регулация. Една малка част от този имот, който в момента се отчуждава по предходно отреждане е била за публично мероприятие - за училище.

АДВ. Н.: Каква е площта на тази част, която е била за публично мероприятие - за

училище?

ВЛ: Законът казва, че когато по предходен план отреждането на имота е за обществено мероприятие се гледа още по-предходен. Такъв няма, поради което приемам цялото като за имот без параметри на застрояване и съм го остойностила, използвайки такива аналози. 235 кв.м. е частта, която е попадала преди това в УПИ за училище.

АДВ. Н.: Това е по ПУП от 2001 г., нали?

ВЛ: Точно така.

АДВ. Н.: Аз смятам, че в тази част имотът е имал предходен план, който е предвиждал застрояване и това дава основание да бъде оценен този имот като такъв, който е бил застрояван, съответно да се направи отделна оценка от частта, с която имотът е отсъден за обществена инфраструктура - улица.

ЮРК. Ю. /реплика/: Мисля, че колегата не прави разлика между предвиждане за публично мероприятие и такова за жилищно.

АДВ. Н. /дуплика/: Аз не казвам жилищно, казвам застрояване. ЗОС казва застрояване, а не жилищно застрояване.

ЮРК. Ю. /реплика/: Няма значение. ЗОС е ясен в текста си за публичните мероприятия и въобще за мероприятия на държавата и заради това ВЛ така е оценило.

АДВ. Н. /дуплика/: В това отношение това публично мероприятие е предвиждало застрояване. Има и други имоти в този район, които са също отредени за детски градини и училище. С тези имоти са извършвани сделки с тях в процесния период - дванадесет месечният, който може да бъде разглеждан и те предвиждат застрояване, което е различно от публична инфраструктура.

ВЛ: Аз нямам такава сделка. Не съм установила, анализирайки пазарните аналози, които е представила Службата по вписванията. И според мен, съобразявайки се така, както е записано в ЗОС, тази част би следвало да се гледа по по-предходно предназначение, но преди 2001 г. няма такава.

Въпрос на съда към ВЛ: Във Вариант № 2 казвате „без трите имота под № 6, 7 и 8“ Приложение 1 или предмет на акт № 11, защото в акт № 11 те не са така обозначени?

ВЛ: В Приложение 1 имоти под № 6, 7 и 8 са предмет на един акт. Това е номерацията от таблицата ми, като тук вече съм махнала номерацията, за да се види колко са пазарните аналози, с оглед факта, че законът изисква последните 20 сделки, от където може да се види, че сделка, която е описана в Приложение 1 под № 21, тя не участва в изчисленията. А във Вариант № 2, тя вече участва след като съм изключила тези три сделки за имоти под № 6, 7 и 8.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други въпроси.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

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

ДОКЛАДВА приложена към заключението справка-декларация, според която за изготвяне на експертизата общото възнаграждение е в размер на 1 108,00 лв.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

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

УВЕЛИЧАВА размера на възнаграждението на ВЛ в размер на 1 108,00 лв., съгласно представената към заключението справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА процесуалния представител на жалбоподателя в 3-дневен срок от днес да довнесе депозит за вещото лице, а именно остатъка в размер на 308,00 лв. и в същия срок да представи вносен документ по делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства и нямаме други доказателствени искания. Молим да се даде ход на делото по същество.

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. Н.: Моля да измените обжалваната заповед в частта за равностойно парично обезщетение за отчуждаване на имот, като определеният размер бъде изменен съобразно Вариант № 2 от приетата по делото съдебно-техническа оценителна експертиза. Считаме, че тя е обоснована и съответно дава основание съобразно критериите на ЗОС да се измени определеният размер на обезщетението съобразно посочения във Вариант № 2 размер. Моля за кратък срок за представяне на писмени бележки, където ще развием интересите подробно.

ЮРК. Ю.: Моля да потвърдите издадената заповед на кмета на СО като правилна и законосъобразна, постановена в съответствие с материалния закон и процесуалните правила. В случай, че решите да приемете експертизата на ВЛ, моля да съобразите Вариант № 1 от същата, тъй като съобразно Вариант № 2 за пореден път ВЛ прави заключение по правни въпроси, които са извън неговата компетентност. В ЗОС няма ограничение какви да бъдат сделките, освен подробно изброените такива в § 1, а именно сделки, покупко-продажби, ипотeki и т.н. Никъде няма ограничение, а и не е сигурно дали тази лица са свързани или не. Алтернативно много пъти са взимани предвид сделки за ипотeki, обезпечавачи инвестиционен кредит, където не е ясно как точно е формирана оценката. По същия начин считам, че не следва да бъдат възприемани констатациите на ВЛ относно това сделката дали е между свързани лица или не, тъй като същата е валидна по всички други показатели и не е изключена от изричната разпоредба на закона. В тази връзка алтернативно в случай, че решите да измените заповедта по отношение на определеното парично обезщетение, моля да съобразите Вариант № 1. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. По отношение на платения адвокатски хонорар, моля да съобразите минималния такъв предвиден размер в наредбата, тъй като делото не е от изключителна сложност.

АДВ. А.: Моля да оставите жалбата без уважение и да потвърдите заповедта в обжалваната ѝ част. В случай, че прецените, че има основание същата да бъде изменена в частта на размера на обезщетението, то моля да вземете предвид заключението на ВЛ във Вариант № 1, тъй като по никакъв начин не беше доказано как ВЛ е стигнало до извода, че страните по сделките са свързани. Самото то посочи, че било направило справка в Имотен регистър, а очевидно там няма как да установи,

чий лица са свързани. Такава може да стане ясно едва, ако то влезе с електронен подпис в Търговски регистър, изследва действителни собственици, където е възможно и т.н. Освен това няма такова изрично ограничение сделките да са само между лица, които не са свързани. Отделно от това дори да са свързани, това не прави сделките сключени при непазарни условия. Моля да имате предвид, че всички тези сделки става въпрос за поземлени имоти, които не са отредени изцяло за улици и следователно при осъществяването на сделката отговаряйки и като адвокат, който е представител по сключването на такива сделки продажната цена, която се формира по такива сделки не е за цена на кв.м. за площ, отредена за улици а тя се дава на продавача с оглед сключването на сделката в останалата ѝ част, а именно за площта, която не е отредена за улици, поради което моля да имате предвид оценката на ВЛ във Вариант № 1.

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

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за представяне на писмени бележки по делото в 7-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:27 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: