

Протокол

№

гр. София, 05.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 05.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **2032** по описа за **2025** 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 11,00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „Кауфланд България ЕООД енд Ко“ КД - редовно уведомен от предходното съдебно заседание - се представлява от адв. И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община (СО) - редовно уведомен от предходното съдебно заседание – се представлява от юрк. И., с пълномощно по делото.

Явява се вещото лице инж. К., с представена съдебно-техническа и оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, постъпила в съда на 28.04.2025 г., в срока по чл. 27 ЗОС.

ЮРК. И.: Представям акт за замяна на недвижими имоти, вписан в книгите по вписванията с входящ рег. № 58913 като акт № 18/29.07.2024 г., който смятаме, че може да изпълни ролята на пазарен аналог. Моля да се представи вариант на изчислението по т. 2.2. и с този аналог. Ще изразя по същество защо считам, че аналогът е годен.

АДВ. И.: Възразявам срещу направеното искане от ответника. Страната е разполагала с възможност доста по-рано да представи всички материали, с които разполага, за да бъдат ползвани като аналози при изготвяне на заключението. Още повече че преди две открити съдебни

заседания от страната беше представен и друг нотариален акт, допълнително към административната преписка, и отново бе направено искане да се вземе предвид. Считам, че се касае за злоупотреба с процесуални права. В момента сме в производство, което се движи по особени правила – по ЗОС, и считам, че искането не следва да бъде уважено. Несериозно е да се иска от вещото лице в съдебно заседание да представя вариант на експертизата, като има предвид друг нотариален акт, който тепърва се представя.

ЮРК. И.: Считам, че вещото лице е запознато с акта, както самата тя каза, и по някаква причина счита, че не е годен аналог. Аз не възразявам да сподели защо счита, че не е годен аналог, а моля за вариант, в който да е включен този акт. В предходното съдебно заседание помолихте да се изчерпят исканията към вещото лице. Ще изразя по същество защо считам, че е годен аналог и считам, че следва да има данни по делото във връзка с изслушването по делото, както и считам, че вещото лице е запознато с този акт.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ПРИЕМА днес представения нотариален акт за замяна на недвижими имоти, тъй като ответникът е имал достатъчно възможности от образуване на делото да попълни административната преписка с всички възможни актове, които биха могли да представляват пазарни аналози и които същият е следвало да вземе предвид още при определяне на пазарната оценка. Законът определя изключително кратки срокове, с оглед значимостта на регулираните обществени отношения, и след като съдът е задължен да се произнесе с краен съдебен акт в срок от 2 месеца от образуване на делото, недопустимо е ответникът да не спазва тези срокове, още повече, че в негова тежест е да представи в цялост административната преписка, част от която са пазарните аналози, послужили за извършване на оценката.

ЮРК. И.: Явно по делото е объркана оценката, поради което това е нововъзникнало обстоятелство. Следователно, във връзка с експертизата, която се слуша днес, е налице основание да бъде добавен този аналог.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за изслушване на представеното в срок заключение и

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 68 год., неосъждана, без дела и родство.

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.

АДВ. И.: Нямам въпроси, да се приеме заключението.

ЮРК. И.: С експертизата вещото лице взема становище, че зоната, по която трябва да бъдат търсени годни пазарни аналози не е тази, приета от административния орган, а именно зона без предвидено застрояване, като приема, че за имота следва да бъдат търсени аналози, попадащи в зона Смф, със съответното предвидено застрояване. Така ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, така е и съм се обосновавала защо.

ЮРК. И.: Запозната ли сте с представения в днешното съдебно заседание и неприет от съда нотариален акт?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Запозната съм, но бих искала да го погледна още веднъж.

СЪДЪТ НЕ ДОПУСКА въпроса.

ЮРК. И.: Представени ли са строителни книжа за подобренията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представени са ми договори за строителство за целия обект, включително фактури за изпълнението му. Не са ми представени детайлни разбивки на тези договори, поради което и не съм направила такава разбивка за тези подобрения. Видяла съм, че подобренията са извършени след датата на влизане в сила на изменението на регулационния план (РП) и тъй като процесния имот представлява разликата между предходния РП, когато той е бил в регулация със съответното отреждане, и действащия РП, с който се изменя тази регулация, с оглед преминаването на метрото и метростанциите, не съм правила подробни изчисления, тъй като са след образуване на новото УПИ. Има документи при жалбоподателя в огромно количество, тъй като обектът е голям. Тези неща са правени съобразно документи, такива са налични, но без разбивки. Тъй като са правени след влизане в сила на действащия РП, само съм упоменала колко е изчислението, като то е направено пропорционално спрямо площта на целия паркинг с обектите върху него. Строителните книжа са за целия обект.

ЮРК. И.: Да се приеме експертизата. Във връзка с нея, считам, че е налице основание за допускане на допълнителна такава, която да изчисли цената на имота заедно с представения в днешното съдебно заседание акт, тъй като промяната на зоната и съответно аналозите, които следва да бъдат разгледани, се променя от оценката, дадена от лицензирания оценител на административния орган и вещото лице по делото. Искането считам, че е направено своевременно, предвид промяната на обстоятелствата – има разлика между зоната разглеждана от административния орган, като такава от която следва да се търсят аналози – с параметрите на застрояване за имотите, които следва да бъдат търсени, и това, което казва вещото лице в днес приетата експертиза.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на 650,00 лв. от внесения депозит. Издаде се РКО.

ОСТАВА БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за допускане на допълнително заключение въз основа на документи, които не са приети по делото като пазарни аналози.

ЮРК. И.: Искам отвод. Считам, че действително е налице голям интерес, делата са едноинстанционни. Действително, предвид развитието на административната преписка, има нови обстоятелства, които настоящия съд отказва да приеме. И предвид факта, че делото е едноинстанционно и няма как да потърся защита на правата на административния орган на друга инстанция, считам, че е налице основание за отвод и пристрастие. Считам, че делото трябва да бъде разгледано от друг състав.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Въпросният нотариален акт го има по делото. Представен е във връзка с оценката на имота като такъв, попадащ в зона без застрояване. Гледала съм го, изследвала съм всички имоти в него и считам, че този аналог не е подходящ да бъде използван за зона Смф. Това е едно парченце, което е било към улица, действително попада в зона Смф, но няма никакво

отреждане за никакво застрояване. Този акт във всички експертизи, които съм правила за този район, е некоректно да се дава, тъй като в самия акт, за всеки един от имотите изрично е записано, че цената, посочена в сделката за замяна, може да се ползва само за замяната. Страните по тази замяна са станали свързани лица няколко дни след тази сделка. Страните по тази замяна имат поне два на брой подобни акта, в предходни моменти, които се ползват от СО за изчисляване на цената на недвижими имоти, като всичките имоти са под пазарна стойност. По тази причина, независимо от това че актът е включен в материалите по делото, не става - като отреждане, защото за имота няма отреждане, по изложените причини, считам, че този имот не е годин аналог.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за отстраняване на съдията от разглеждане на делото, тъй като не са налице основанията, предвиден в чл.22 ГПК, включително не са посочени конкретни обстоятелства които според ответника да будят основателно съмнение в безпристрастността на съда.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представям справка-декларация за извършените разходи.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за експертизата в размер на 1100,00 лв., съобразно представената справка-декларация за извършените разходи.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да внесе допълнително сумата от 450,00 лв. и да представи доказателства за това по делото, след което на вещото лице ДА СЕ ИЗДАДЕ РКО за тази сума.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания, няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ, предвид липсата на други доказателствени искания, НАМИРА делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. И.: Въз основа на събраните по делото писмени доказателства и приетото заключение на вещото лице, моля да приемете, че извършената от административния орган оценка на отчуждавания имот не съответства на изискванията на ЗОС и не представлява пазарна оценка. Въз основа на тази фактическа констатация, моля да направите и съответния правен извод, като отмените заповедта изцяло или съответно да я измените в частта относно оценката, с оглед приетото днес заключение на вещото лице. Представям списък на разноските, които моля да ни присъдите. Представям и доказателства за уговаряне и плащане на адвокатско възнаграждение.

ЮРК. И.: Във връзка със събраните по делото доказателства, в случай че прецените че е налице основание за изменение на обжалвания административен акт, в частта за определеното

равностойно обезщетение, то моля да бъде определено равностойно обезщетение, включващо аналог под № 2.2. от представения в днешното съдебно заседание нотариален акт. Същият, съгласно изявлението на вещото лице е представен своевременно и приет по делото, като съгласно показанията на вещото лице, същият попада в устройствена зона Смф по ОУП и независимо, че няма отреждане, същият представлява годен аналог по смисъла на ЗОС. В днешното съдебно заседание не беше допуснат нито въпрос по експертизата за включване на вариант с аналога, своевременно представен от административния орган, нито беше допусната допълнителна експертиза, която да установи размера с помощта на обезщетението, като считам, че съдът е преценил, че е способен да извърши аритметическото изчисление, с евентуалното включване на аналога. Правя възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение. По отношение на подобренията, вещото лице каза, че не са представени строителни книжа по делото, не е направена разбивка, следователно считам, че не следва да бъдат присъдени.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки в 1-дневен срок от днес.

ОБЯВИ, че ще се произнесе с решение в срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,30 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: