

Протокол

№

гр. София, 08.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 08.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **1746** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 14.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – "АВТОФАР СЕРВИЗ" ЕООД, редовно уведомен, представлява се от адв. Ж., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ – кметът на Столична община, редовно уведомен, представлява се от юрк. Л., с пълномощно по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена.

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

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и предвид липса на процесуална пречка за даване ход на делото

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА молба на ответника от 14.04.2025 г.; молба на жалбоподателя от 17.04.2025 г., с приложения под опис; Съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ от 02.05.2025 г.

АДВ. Ж.: Нямам доказателствени искания.

ЮРК. Л.: Във връзка с проведени предходни дела, представям и моля да приемете Нотариален акт № 12/29.07.2024 г., като твърдя, че имотът по т. 2.2 представлява пазарен аналог и следва да бъде включен в оценката. Приложил съм и извадка от С. на местоположението на имота, като от извадка от ОУП се вижда, че същият попада в зона СМФ.

СЪДЪТ по докладваните доказателства

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към молбата на жалбоподателя от 17.04.2025 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице, като ПРЕДОСТАВЯ на вниманието му представеният днес от ответника нотариален акт.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

А. Ж. А., 55 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

НА ВЪПРОСИ НА СЪДА ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

Отчуждаваният имот носи показателите на застрояване на целия имот. Конкретно не мога да кажа дали те могат да се реализират върху 32 кв. м. По представената от ответника сделка относно имота по т.2.2, същият попада в зона СМФ, но този имот е неурегулиран. Той не попада в нито един от двата квартала, като представям извадка от С. на квартали 1 и 2. Имотът има уличнорегулационна линия, но няма УПИ с отреждане, поради което считам, че този имот по действащия ПУП не е аналогичен с оценявания. Във връзка с искането на ответника, представям варианти с изчисления, в които е включен и този аналог, като предоставям на съда. Уточнявам, че коловете и оградните пана, които съм посочила в таблицата, са само за частта от 32 кв. м, като цената за паната е само за монтаж, тъй като тези пана, които са монтирани, могат да се демонтират и монтират на ново място. Без вратата, оградата е приблизително около 20 м. Плъзгащата се врата попада в частта от оградата на тези 32 кв. м. По отношение на оградата съм предвидила само металните ланси, защото в останалата част пак може да се демонтира и монтира в друг обект.

АДВ. Ж.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението. Не смятам, че имотът по т. 2.2 от представения от ответника нотариален акт следва да участва в оценката.

НА ВЪПРОСИ НА ЮРК. Л. ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

Имотът по т. 2.2 от нотариалния акт не отговаря на изискванията за урегулиране, тъй като е 157 кв. м съгласно чл. 19 от ЗУТ. Процесният имот е предвиден за УПИ с ПУП от 2012 г. На място се запознах със строителната документация за сградата и има отделно разрешение за строеж за оградата, което съм описала на стр. 10 от експертизата.

ЮРК. Л.: Нямам други въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представения днес от ответника Нотариален акт № 12/29.07.2024 г., като неговата относимост към оценката ще бъде преценена с крайния съдебен акт.

СЪДЪТ по заключението

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на СТОЕ, с представените днес в съдебно заседание извадки и варианти.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 800 лв. по внесения депозит, за която сума му издава РКО.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

Предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна СЪДЪТ

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

АДВ. Ж.: Заключението на вещото лице следва да бъде кредитирано по отношение на остойностяването в първия представен вариант, доколкото и в самото заключение е описано, че четвъртият имот, който се взема предвид при изчисленията във втория вариант, не е съпоставим по отношение възможностите за застрояване и не отговаря на разпоредбите на §1, т. 8 от ДР на ЗОС. Считам, че бяха събрани достатъчно безспорни доказателства, които установяват незаконосъобразността на процесната заповед. Налице е съществено несъответствие в троен размер по вариант 1 и повече от двоен размер по вариант 2 между определеното със заповедта обезщетение и това, изчислено от вещото лице. Ето защо при подобно несъответствие между оценката на имота и неговата пазарна стойност е налице незаконосъобразност на издадената заповед, като в този смисъл препращам към цитираната в жалбата съдебна практика. Моля да уважите жалбата като основателна и правилна. Претендирам разноски по списък, който представям.

ЮРК. Л.: Считам жалбата за частично основателна по следните обстоятелства: Разликата в обезщетението се дължи на неправилно остойностяване от страна на независимия оценител в административното производство и във връзка с ползван като годен акт-апорт, който считам, че следва да се извади от оценката. По отношение на представения нотариален акт за замяна отреждането на имота по т. 2.2 от него е аналогично с използвания от вещото лице в т. 2 от заключението аналог с идентификатор, завършващ на 7083. В настоящия случай сме изправени пред аналогична хипотеза, като постановеното от вас решение по адм. дело № 2342/2025 г. В него отреждането на имота е аналогично с настоящия имот и съдът приема за годен аналог и сделката, която вещото лице изключва. По делото не са представени никакви строителни книжа, доказващи законното изграждане на цитираните от вещото лице подобрения относно факта кога, от кой, въз основа на какви книжа са изградени и на какви стойности. Претендирам юрисконсултско възнаграждение и правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Считам, че делото не е с такава правна сложност, че да обуславя претендираното от адвоката възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на ответника 5-дневен срок за представяне на писмени бележки.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.55 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

