

Протокол

№

гр. София, 18.01.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 18.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **10630** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 16.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ К. Й. Н. чрез АДВ. Р. - уведомен за днешното съдебно заседание, се явява лично и се представлява от адв. З. преупълномощена от адв. Р. с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Б. Д. Н. чрез АДВ. Р. - уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв. З. преупълномощена от адв. Р. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА- уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. И., с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТС“ ООД – редовно призована, се представлява от адв. Б. с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „АПН ИМОТИ“ ЕООД – редовно призована, не изпраща представител.

СГП - редовно призована за днешното съдебно заседание, не изпраща прокурор за участие в производството.

Явява се вещото лице А. Ж. А. – редовно призована.

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

СЪДЪТ, като счете, че не са налице процесуални пречки,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА депозираното заключение по назначената експертиза на 12.01.2024г.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме със заключението. Да се изслуша.

СЪДЪТ, като съобрази, че заключението е депозирано в специалния срок по чл. 27 ЗОС, намира че не са налице пречки за изслушване на вещото лице.

Снема самоличността на вещото лице А. Ж. А. на 54 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на вещото лице:

Вещото лице: Поддържам представеното заключение.

На въпроси на адв. З., вещото лице: Процесният имот, който е предмет на отчуждаване, по отреждане на ПУП е предвиден за улична регулация, но на място е ливада. Има регулация на имота. Цената на имота изчислих на база на пазарни аналози, които попадат в същата ценова зона от сделки вписани в службата по вписванията, като съм изследвала всички сделки представени по справка от службата по вписванията, т.е. отговарящи на изискванията на ЗОС. Извършила съм оглед на имота.

Адв. З.: Нямам други въпроси.

На въпроси на юрк. И., вещото лице: В аналога, описан на стр. 6 в т.1.1 конкретното в този случай, е че имотът предмет на тази сделка попада в новопредвидена улица, в терен за озеленяване и една част, тази която е най-източната, попада в УПИ за офиси и складове. Тази част е около 20% от целия поземлен имот. Този аналог не съм го приела, тъй като има допускане за изменение на ПУП по продължение на новопредвидения булевард, който трябва да се свърже със северната скоростна тангента. С оглед на това, че не се знае как ще се предвидят по новия план и с оглед на това, че една част попада в УПИ, затова съм го изключила. Принципно той не би вдигнал цената, напротив той ще я намали, както в случая се получи с допълнително представените два аналога. Основното е това, че тук има допускане за изменение на ПУП.

На въпроси на адв. Б., вещото лице: Имот с идентификатор с последна цифра 51 и другият с цифра 56 са в един акт и аз съм приела другия акт, който е представен от административния орган, че отговаря на изискванията и вече него съм го включила в изчисленията.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Издаде се РКО за сумата от внесения депозит от 500 лева.

С оглед приложената към заключението справка - декларация съдът определя окончателен размер на възнаграждението от 750 лв. С оглед това завишава депозита за възнаграждение на вещото лице с 250 лв., вносими от жалбоподателите в седмодневен срок от днес.

След прилагане на вносният документ по делото, на вещото лице да се издаде РКО за остатъка от сумата.

ПРЕДУПРЕЖДАВА жалбоподателите, че при неизпълнение ще бъде постановено определение по чл. 77 ГПК за принудително събиране на сумата.

Адв. З.: Оспорваме заключението, считаме че оценката е значително занижена, вещото лице единствено е изготвило експертизата на база сключени сделки, не е извършило справка по сайтовете за имоти, за да се установи реалната стойност на

имота и моля да назначите повторна експертиза, като назначите друго вещо лице, което след като извърши справка в сайтовете за имоти с реални обяви за продажба със същите характеристики да даде заключение за точната пазарна стойност на имота и да се посочи точния размер на равностойното парично обезщетение.

Юрк. И.: Възразявам срещу така направеното искане, считам че експертизата е мотивирана, правилна и законосъобразна и изготвена в съответствие със специалното изискване на ЗОС. Във връзка с направеното искане за назначаване на повторна експертиза, възразявам срещу същото на следните основания: На първо място съдът вече се е произнесъл по искането за определяне на пазарна стойност на имота, като не е допуснал вещото лице да изготви такава експертиза на базата на оферти от агенции. На следващо място, в случая става въпрос за отчуждаване, чиято оценка следва да отговаря на основните изисквания на ЗОС, което предполага изследването на реални сделки извършени в едногодишен срок от писмото за възлагане, които да отговарят на особените изисквания на ЗОС. Отчуждаването по ЗОС не предполага изчисляване на реална стойност или пазарна стойност на имота, както е направено в искането.

Адв. Б.: Моля да не уважавате искането. Считам, че за да се допусне втора експертиза заключението следва да е необосновано, а в случая то е обосновано, вещото лице е дало на стр. 8 седем сделки, които отговарят на специалните изисквания на ЗОС, а ЗОС се интересува от реални сделки и в този смисъл, моля да не допускате повторна експертиза.

Така направеното искане от адв. З., съдът намира за неоснователно. На първо място съгласно разпоредбата на чл. 201 ГПК повторно заключение се допуска, когато прието такова е необосновано и възниква съмнение в компетентността на вещото лице. В случая не е налице необоснованост на приетото в днешното съдебно заседание заключение, то е изготвено компетентно като изводите си вещото лице е аргументирало с приложенията към самото заключение, както и въз основа на доказателствата по делото.

На следващо място въпросът, формулиран от адв. З. в днешното съдебно заседание, е поставен и в самата жалба, с направеното искане за допускане на СТЕ и оценителна експертиза. Съдът вече се е произнесъл по това искане, като не е допуснал този въпрос и към момента липсва основание за преразглеждане на така постановения съдебен акт.

На трето място в производство по отчуждаване обезщетението се изследва от гледна точка на специфични критерии, заложи в закона, сред които не фигурира сравняване на офертни цени от агенции за продажби на недвижими имоти, а се изчислява на базата на реално сключени сделки, вписани в службата по вписванията в рамките на период една година назад от датата на издаване на възлагателното писмо.

На четвърто място офертните цени описани от адв. З. не представляват доказателство за извършена реална покупко-продажба на тази цена. Водим от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ ИСКАНЕТО на жалбоподателите за извършване на повторна Съдебно-техническа и оценителна експертиза, допълнена с въпроси от адв. З. в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. З.: Моля да отмените заповедта като незаконосъобразна поради противоречие с процесуалния и материалния закон. В случай, че не отмените изцяло заповедта, моля да отмените същата в частта, в която е определено обезщетението, тъй като е определено неравностойно обезщетение, като постановите решение, с което да определите нов по-висок размер на дължимото обезщетение. Претендираме разноски, за което представям списък.

Юрк. И.: Предвид забраната да се влошава процесуалното положение на жалбоподателите и събраните по делото доказателства, моля да потвърдите изцяло обжалвания административен акт като правилен и законосъобразен на основание събраните в хода на производството доказателства. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Оспорвам адвокатското възнаграждение като прекомерно.

Адв. Б.: Моля да оставите без уважение жалбата като недоказана и неоснователна. По делото са събрани доказателства, които показват, че законното обезщетение е дори по-ниско от това, което СО е определила и в този смисъл Ви моля да я потвърдите изцяло заповедта.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.19 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: