

Протокол

№

гр. София, 10.05.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 10.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **10430** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 16,03 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД – редовно уведомен, се представлява от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ - редовно уведомен, се представлява от юриск. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. 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 и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба от процесуалния представител на ответника, постъпила на 04.05.2023 г., с която представя сделка, сключена в релевантния период (04.05.2021 г. – 04.05.2022 г.), една от страните е търговец, с еднакъв характер на застрояване с отчуждавания имот, нотариален акт № 29393/27.04.2022 г., вписан в Служба по вписванията. Моли сделката да бъде включена в допуснатата допълнителна експертиза, която да установи отговарят ли критериите на чл.22, ал.5-12 и § 1 от ДР на ЗОС. Заявява, че с оглед процесуална икономия, актът е предоставен на вещото лице по ел. поща.

Адв. Ш.: Запознат съм с документацията. Моля да се приеме. Няма да соча доказателства. Нямам доказателствени искания.

Ю.. Л.: Позволих си да го изпратя на вещото лице, с идеята да бъде част от това допълнение. Няма да соча доказателства. Нямам доказателствени искания.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В предходното заседание стана конфуз относно това какво е допуснато и какво не, не съм си позволила нито да изследвам двата аналога, които са представени от жалбоподателя, нито аналога, който ми беше представен от СО. Те ми изпратиха по имейл аналога, аз съм направила допълнителна таблица, която мога да представя в съдебно заседание. Страните са запознати от предходното дело с резултатите от това заключение. Имам таблица, в която този аналог е включен като изследван.

По отношение на двата аналога, представени от жалбоподателя, те са изследвани в заключението, представено в предходното съдебно заседание и което е в кориците по делото. Двата аналога според мен не са годни да бъдат включени в изчисляването на цената, поради което и не присъстват в таблицата. Даже и да бъдат описани, те не присъстват в таблицата, тъй като не са годни. Мога да представя на страните и на съда таблица, в която той е включен и ще бъде като вариант, към това заключение, което представям

Адв. Ш.: При това положение не възразявам да се приемат и да се допусне допълване на експертизата на вещото лице, чрез представяне на допълнителен вариант в табличен вид.

Ю.. Л.: Не възразявам вещото лице да процедира по този начин, като представи сочената от нея таблица.

Адв. Ш.: Моля за възможност да се запозная.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ предостави препис.

СЪДЪТ, като съобрази становището на страните,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представения с молбата от 04.05.2023 г. от процесуалния представител на ответника нотариален акт № 168, Т. I, рег. № 4187 по дело № 153/2022 г. на нотариус П. Д..

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила в срок по делото допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ на 04.05.2023 година.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ със снета по делото самоличност.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм допълнително писмено заключение в срок, което поддържам. Представям таблица 2, в която е включен допълнителният аналог, предоставен в материалите по делото и изпратен ми от ответника по ел. път и моля да се счита като част от допълнителното заключение.

Адв. Ш.: Не възразявам представеният вариант да се счита като част от

допълнителното заключение – Таблица 2 към него.

Ю.. Л.: Стр. 2, т.2, какво е преобладаващото предназначение на имота, предмет на сделката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Преобладаващото предназначение на имота предмет на сделката е за застрояване в режим на зона - Жм, като за целия имот плътността на застрояване съм изчислила 28,51 процента, като считам, че преобладаващо предназначение би следвало да бъде съобразено с изискванията за 5 процента плътност на застрояване. В противен случай всеки един от имотите, които претендират да бъдат ползвани като аналози и които имат 51 срещу 49 процента в различни зони, то те биха били годни за ползване на аналози, което на практика не се прави и не е редно да се прави, тъй като по този начин плътността на застрояване пада много. Ако се определя, не както е в случая, а обратен вариант, ако се търсят аналози за улица, която е без право на застрояване, то един аналог, която е в зона примерно – смф, където е 60 процента плътност на застрояване, ако той попада в 49 процента в зона – смф, и 51 процента в отреждане за улица, тогава плътността на целия имот ще бъде над 30 процента, но за сметка на това ще трябва да се взема като аналог за улица, което нито е редно, нито е коректно спрямо закона. По тази причина съм изчислявала за всеки един от предоставените аналози, които попадат в различни зони и в различни отреждания по действащ ПУП съм изчислява действителната плътност на имота спрямо тези параметри и съм сравнявала, дали те имат 5 процента разлика или не.

Ю.. Л.: Представям и моля да приемете изчисления на отделните площи.

На стр. 4 т.4. уточнявам: не е посочено, че ПИ 565 е част от имота предмет на сделката, но в същото време в извадката е включен. В самия нотариален акт е посочено, че той е съседен. Има графическа неточност в посочената извадка. Какво е преобладаващото предназначение на имота, предмет на сделката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Преобладаващото предназначение на имота е, това е аналогично на това, което казах по отношение на другия аналог. Имот № 565 действително не е част от сделката, но средната следната плътност на имота, която я проверихме преди малко, е изчислена на 29,85 процента е коректно изчислена. Тя не включва имот № 565.

Частта от имота, която попада в зона – Жс, със сметнат от ответника размер - 1095 кв. м. спрямо площта от имота, която попада в улици с площ 739 кв. м. дават обща плътност на застрояване на имота, който е предмет на сделката - 29,85 процента, което спрямо 40 процента плътност на застрояване е повече от 5 процента разлика. Този имот по плътност на застрояване не би следвало да бъде възприет като аналог.

По отношение на другите имоти, които съм анализирала, към констатирала, че имотите, които са в зона – Жм, също не трябва да бъдат възприемани като аналози, тъй като независимо от това, то има два такива. Единият е този, който съм изследвала в Таблица № 1, а другият е този, който съм изследвала в Таблица № 2, която сега представих, тези два имота попадат в зона – Жм, при тях плътността на застрояване е 40 процента, но тъй като в зона – Жм, интензивността на застрояване е различа спрямо тази на зона – Жс, в случая на зона – Жк, която е процесния имот, считам, че не би следвало да се вземат в предвид, тъй като те имат различен начин на застрояване.

Ю.. Л.: Нямам повече въпроси.

Адв. Ш.: Нямам други въпроси, тъй като вещото лице отговори на моя въпрос току-що.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Жм е зона за ниско етажно жилищно застрояване, която независимо от това, че е с 40 процента плътност, тя дава възможност на застрояване до десет метра или до три етажа.

Докато в зона – Жк, могат да се строят и девет, десет етажни сгради. Това е комплексно застрояване. За пълнота на заключението съм дала и вариантите, които посочих.

Таблица № 1 е включен аналогът, който е представен по делото.

Таблица № 2 е включен и този, който допълнително ми беше представен по ел. път. Ако тези два аналога, които са по Таблица № 1 и Таблица № 2 не се вземат предвид, то цената на имота следва да остане тази, която е в основното заключение.

Тези, които се представиха от жалбоподателя, те не съответстват на изискванията. От жалбоподателя са представени нотариален акт за покупко-продажба, вписан като акт № 2, дело № 53389/23.9.2021 г., вписани в Служба по вписванията, като купувач и продавач по сделката са юридически лица. Имотите попадат в трета зона, и се намират в близост до процесния по делото имот, но единият имот, който е по-малкият с посл. цифри 1861, попада в зона ТЗВ, която е без параметри на застрояване. Другият имот попада в зона – смф, с плътност на застрояване до 60 процента, и тъй като не съответстват на плътността на зоната и на вида на застрояването, което може да бъде осъществено, не може да се ползва за аналог.

Вторият акт, който е представен от жалбоподателя е вписан като акт № 146, Т. XIV, дело № 4497/9.2.2022 г. като предмет на акта са отново два имота. Имот 68134.1006.781 и имот 68134.1006.776 - тези имоти попадат в зона - жс и зона – смф. И двете зони са с по-висока плътност на застрояване. Отново средната плътност на имотите е над 50 процента, което ги прави негодни да бъдат аналози.

Адв. Ш.: Не възразявам представените от процесуалния представител на ответната страна в днешното съдебно заседание извадки от ИС – С., да се приложат по делото.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** представените в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на ответника извадки от извадки от ИС – С..

По приемане на допълнителното заключение на СТЕ:

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се приеме заключението.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните, както и че изготвеното допълнително заключение на СТЕ е отговорило на всички поставени от страните въпроси,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на допълнителната съдебно-техническата експертиза. На вещото лице К. да се изплати възнаграждение в общ размер на 500 лева, съгласно

определения депозит.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

Адв. Ш.: Оттеглям жалбата си само в частта, в която съм искал изцяло отменяне на процесната заповед, като моля жалбата да бъде разгледана само в частта, в която имам искане за изменение на заповедта, в частта относно определения размер на паричното обезщетение.

Ю.. Л.: Не възразявам на оттеглянето на жалбата в тази част.

Адв. Ш.: Всъщност, оттеглям така направеното си искане за частично оттегляне на жалбата.

Ю.. Л.: Не възразявам по така направеното искане.

СТРАНИТЕ (поотделно): Няма да сочим други доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

**ОПРЕДЕЛИ:
ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

Адв. Ш.: Моля да постановите решение, с което да отмените процесната заповед в частта ѝ, в която е определено парично обезщетение за отчуждение на недвижим имот, като присъди на доверителя ми парично обезщетение съгласно първоначалното заключение на вещото лице. Претендирам разноски. Представям списък на разноските с препис за насрещната страна.

Ю.. Л.: Моля да отхвърлите жалбата и потвърдите заповедта на кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Моля да не кредитирате заключението на вещото лице, доколкото изключва сделките описани в т. 1, 2, 4 и допълнителния нотариален акт от допълнителното заключение. Тези имоти попадат в устройствена зона – Жм, която е с максимална плътност на застрояване 40 процента. Съгласно разпоредбата на § 1, т.9 от ДР на ЗОС допустимата разлика в максималната плътност на застрояване е 5 процента. Тук разлика в максималната плътност няма. В основното заключение вещото лице приравнява отчуждавания имот към зона – Жк, която също е с максимална плътност на застрояване 40 процента. Действително малка част от имотите описани в т. 2 и 4 попадат в улична регулация, но според § 1, т. 2 от ДР на ЗОС, имотите трябва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение и в случая то е устройствена зона - Жм, с максимална плътност на застрояване 40 процента. Няма такива термини, каквито вещото лице използва в днешното съдебно заседание – действителна плътност или средна плътност. Плътността е определена с общия градоустройствен план.

Неправилно вещото лице използва като аналог сделката, обективирана в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, вписана в Служба по вписванията вх-№ 91850/3.12.2021 г. Тази сделка не отговаря на разпоредбите на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и §1 от ДР на ЗОС.

В конкретния случай имотите са ипотекирани заедно с всички настоящи и бъдещи

подобрения, приращения, постройки и сгради в имота, съгласно чл. 92 от Закона за собствеността. В практиката е установено разбирането, че когато в цената на имота са включени подобрения и приращения, които не са описани, и които не могат да бъдат оценени отделно, не може да се определи цената на земята.

Такива са решения по адм. дело № 10716/2014 г.; адм. дело № 2649/2016 г.; адм. дело № 6533/2017 г.; адм. дело № 8071/2022 г. на АССГ.

За да бъде определено равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, следва да бъдат използвани сделка № 1 от основното заключение и сделките под № 1, 2 и 4 от допълнителното заключение, както и по допълнителния нотариален акт. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16,37 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: