

Протокол

№

гр. София, 20.09.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 20.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5635** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09:50 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛ [фирма], редовно призован, СЕ ПРЕДСТАВЛЯВА ОТ АДВ. А., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“, редовно призован, се представлява от юрисконсулт Р. И. и юрисконсулт Л.!!! С пълномощно то днес.

Вещо лице К. С. Д., редовно уведомена, се явява.

За Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не се явява представител.

ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

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

СЪДЪТ намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата.

Адв. А. Поддържам жалбата Запознах се експертизата Моля да бъде изслушана. Запознат съм с преписката.

Юрисконсулт Л.: Поддържам изразеното становище за неоснователност на жалбата. Моля да приемете административната преписка. Същата съдържа изцяло релевантни доказателства, касаещи ПИ. Поддържам молбата 21.08.2021 г. и моля да се приеме.

По доказателствата съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА представените с жалбата писмени доказателства.
ПРИЛАГА административната преписка в цялост, както и представено с молба от 21.08.2022 г. доказателство от страна на ответника

Съдът пристъпи към изслушване на заключението по допуснатата експертиза.

Сне самоличността на вещото лице:

К. С. Д. – неосъждана, без родство и дела със страните.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице Д.: Представила съм в срок писмено заключение, което поддържам.

Адв. А.: нямаме въпроси към вещото лице

Юрисконсулт Л.: Посочвате, че предходното отречение е попадащ в улична регулация.

Вещото лице Д.: Частта от имота, който се отчуждава от 86 г. плана попада в улична регулация.

Юрисконсулт Л. Какъв е трайният начин на ползване на целия имот?

Вещото лице Д.: Имотът към момента не се използва, описала съм и какво е състоянието му.

Юрисконсулт Л.: Вариант , наименован от Вас пазарна оценка, не е извършен по реда на § 1 от ДР на ЗОС така ли да разбирам

ВЛ Д.: Извършен е както е § 1 с пазарни аналози, които са приложени в СД от Общината.

Л. говоря за вариант 2 – , който сте наименовала „Пазарна стойност на ПИ“. Давате равностойно парично обезщетение при условията на чл. 29, ал. 5 241823,64 лева, а отдолу пишете пазарна стойност. По ЗОС ли е, или не.

Вещото лице Д.: Това е за целия имот. задачата ми е за целия имот и за отчуждаемата част.

Юрисконсулт Л.: Нотариален акт (НА) № 85/23.03.2021 позиция 6 от приложение 1, бихте ли обяснили как осреднихте цена на кв. м при положение, че са инкорпорирани 3 имота, два от които попадат в зона смесена многофункционална с 60% плътно застрояване, които по ПУП са за магазини и офиси, а третия попада в улица При положение че в НА е дадена обща цена за трите имота.

Вещото лице Д.: В експертизата ясно съм записана, че цената за трите имота е дадена в цялост, без да бъде диференцирана. Предвид което съм преценила, че договорката за кв м земя е това.

Юрисконсулт Л.: Във връзка с това оспорвам това твърдение на вещото лице и представям извадки, както и виза за проектиране на останалите два имота, които са предназначени за 28 м кота корниза със смесено многофункционално застрояване - имотите вътре не са идентични и не може да се изведе цена за кв. м. Вещото лице поставя знак за равенство на два имота, попадащи в смесена многофункционална, а по ПУП попадаща в КОО и ЖС, което не отговаря на условията на § 1 от ЗОС. Моля да ги приемете като доказателства.

Вещото лице Д.: Дадена е една обща цена за трите имота. Преценила съм, че по този начин следва да бъде определена цената на кв м, предвид това, че имотите в отделни позиции в НА и ако имаше някакво разделение на цените, то с едно изречение в НА щеше да пише. А в него е дадена обща цена за трите имота.

Юрисконсулт Л.: Считате, че имот, попадащ в улица и имот, попадащ в СМФ е с една и съща цена?

Вещото лице Д.: Не считам, а коментирам НА.

Юрисконсулт Л. Това освен, че е неправилно е и незаконосъобразно.

Следваща позиция 5 от приложение 1 – Постановление за възлагане № 22 от 23.07.2021 г. Запозната ли сте с критериите с § 1, т. 8 от ЗОС. какво гласи той?

СЪДЪТ не допуска въпроса.

Юрисконсулт Л.: На кой критерий не отговаря Постановление за възлагане № 22.

Вещото лице Д.: Имотите попадат в различна зона съгласно ОУП. Имотът, който е процесен е в зона ТТИ, а в постановлението на НАП е в ТГО за градинки и озеленяване. Това е основанието, на което аз не съм го кредитирала при направа на оценка.

Юрисконсулт Л.: Точно затова зададох въпроса. Защото ТГО е с 2 процента плътно застрояване. Поради тази причина съм извадил извадка от Закона за устройство и застрояване на СО.

Вещото лице Д.: Запозната съм с този закон и считам, че не е до 2 процента, а е до 5 процента. В ТТИ има 0 застрояване. Не можем да сложим на един кантар път, в който не спозволява нищо освен път да се построи, заедно с градинка, в която се позволява да се застроява. Процесният имот е за ТТИ. Постановлението на НАП е ТГО.

Юрисконсулт Л.: Моля вещото лице да остойности наново вариант 1 в приложението, като в оценката изключи НА №85 и включи Постановлението за възлагане, тъй като току-що установихме, че то отговаря на всички условия.

Вещото лице неправилно тълкува дори и самото възлагане. То първо е сключено между публичен изпълнител и между юридическо лице, не както е посочено в експертизата физическо лице.

Тъй като вещото лице посочва, че част от аналозите не са представени, обратна връзка към мен не е имало, затова аз имам аналог, който е абсолютно идентичен с този, използван от вещото лице, който аз считам, че не става, защото е с обща цена. Абсолютно е аналогичен - половината от имотите попадат в застрояване, половината попадат в улична регулация. Цената на кв. м е доста по-малка. Ние също можехме да използваме такива аналози, но не сме, защото не може да се изведе цена на кв. м. В дисковете, които съм представил на вещото лице, дори в зона М. има такъв, който отново е с обща цена и в който цената на кв. м е 14 лева. Вещото лице отново не го е приложил по незначайни причини, след като считат че тези с обща цена са годни аналози.

Вещото лице Д.: В диска всеки един от имотите съм го качвала на К. и съм го гледала, както са описани. Има сделки с ПИ, за които няма идентификатор, за да ги проверя. Актовете, които са ползвани от административния орган, не са приложени по делото. Предвид което би следвало да се приложат, но независимо от това съм ги ползвала като аналози.

Юрисконсулт Л.: Считам, че Вещото лице не е компетентно да извърши оценка по ЗОС. Бих се съгласил да се преправи оценката като се изключи аналог под позиция № 6 от Приложение № 1 а именно НА № 85 , тъй като същият инкорпорира в себе си три сделки с обща цена. В този случай няма как да се изведе цена на кв м, тъй като имотите са с различно предназначение. Така неправилно и незаконосъобразно се вдига цената на един имот, попадащ в улична регулация. Следва да бъде взето

предвид Постановление за възлагане № 22 от 31.07.2021 г., тъй като отговаря на всички критерии заложи в § 1 от ЗОС.

Във връзка с това представям и ценовите зони на [населено място], от които е видно, че всичките аналози принадлежат към четвърта ценова зона.

Вещото лице Д.: Гледала съм решението от 98 г. и в момента не бих могла да го коментирам.

Юрисконсулт Л.: Имотът трябва да принадлежи към една и съща зона в урбанизирани територии. Нашите ценови зони се определят по решението от 98 г. Затова представям, че аналогът, който съм дал по постановлението, принадлежи към същата ценова зона.

Юрисконсулт Л.: Моля повторна съдебно съдебно техническа и оценителна експертиза, защото считам, че вещото лице е некомпетентно да извърши оценка по ЗОС. За втори път се срещам с нея за втори път използва аналози които не отговарят на условията. Считам, че експертизата е неправилна незаконосъобразна. Не е обоснована и част от твърденията в нея не отговарят на истината. Вещото лице в експертизата си сочи план по чл. 16, че бил в процедура по съобщаване, но той не касае уличната регулация, а контактната територия на Север. Самите аргументи не са базирани на закона.

Вещото лице Д.: Посоченото на изготвянето на ПУП по чл. 16 е относно оценката на целия имот и съм направила справки в Д. и съм цитирала в експертизата какво е нивото към момента.

Адв. А.: По отношение на НА № 85 - откъде колегите правят съпоставка, че едната цена е по-висока, а другата - не. При положение, че волята на страните не е изразена в тази насока. Как тълкувате каква е истинската воля. Вещото лице е използвало този аналог като е определила цената на имота, който попада под улицата, а не е взела предвид цената на имотите, които са предвидени за застрояване. По начина в НА е определена цената на имота под улицата. Усреднява цената, защото е дадена общо за определена квадратура.

Юрисконсулт Л.: Не тълкувам волята на страните. Когато са два имота с различно предназначение. Няма как да се вземе каква е конкретната цена за улицата и каква за другите имоти.

Във връзка с направените възражения по отношение заключението на вещото лице съдът намира, че следва да разшири експертизата с назначаването и на друг експерт като в указания срок следва да се даде заключение съобразно възраженията от ответната страна.

С оглед което

Съдът

ОПРЕДЕЛИ

ПРИЕМА и прилага заключението по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение по внесения депозит в размер на 1000 (хиляда) лева.

Издаде се РКО за сумата от 1000 (хиляда) лева.

Съдът освободи вещото лице.

НАЗНАЧАВА повторна експертиза по същите задачи, по причина, че в днешно съдебно заседание в.л. Д. предизвика съмнения за некомпетентност у ответната страна

като указва на вещото лице, че следва да направи оценка във варианти, според устройствената зона за отчуждения имот.

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж. С. К. при депозит 1000 (хиляда) лева, вносим в 3-дневен срок от днес от ответната страна.

За събиране на доказателства и изготвяне на експертиза съдът

ОПРЕДЕЛИ:

Отлага и насрочва делото за 01.11.2022 г. от 10.00 часа, за която дата уведомени от съдебно заседание.

Вещото лице С. Б. К. да се уведоми след представяне на доказателства за внесен депозит.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:16 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: