

Протокол

№

гр. София, 29.04.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 29.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **6680** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15.32 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Т. И. К. – редовно призована за днешното съдебно заседание, не се явява, вместо нея адв. М., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ ПАНА А. К. – редовно призована, не се явява, представлява се от адв. М., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. Ж., с пълномощно по делото.

ЯВЯВА СЕ ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А..

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

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА молба от 15.03.2021г. от адв. Танкова, пълномощник на жалбоподателките, с искане да се изискат служебно от Агенцията по вписванията 5 броя пазарни аналози.

АДВ. М. – Поддържам направеното искане.

ДОКЛАДВА молба от адв. Танкова, постъпила по делото на 24.03.2021 г., с искане за отправяне на преюдициално запитване, във връзка с което да се спре производството по настоящото дело до произнасяне на СЕС.

АДВ. М. – Запозната съм с молбата и я поддържам.

ЮРК. Ж. – Не съм запознат с молбата.

СЪДЪТ предоставя възможност на адв. Ж. да се запознае с молбата.

ЮРК. Ж. – Възразявам по отношение спирането на производството, тъй като считам, че не е налице противоречива практика. Възразявам срещу искането за отправяне на преюдициално запитване. ГПК позволява при наличието на жалба срещу един и същ административен акт, касаещ едно и също право и срещу един и същ ответник жалбите да бъдат съединявани по повод забраната за противоречиво решаване на дела с еднакъв характер. По отношение искането за предоставяне на допълнителни сделки от Агенцията по вписвания, считам, че същото е направено несвоевременно, тъй като настоящото дело се отлага вече почти година поради многобройните жалби, както и последваща частна жалба срещу разпореждането на ВАС. Възразявам и срещу двете искания.

АДВ. М. – Считам, че искането за преюдициално запитване трябва да бъде уважено, тъй като е от значение за обективното решаване на спора. Относно искането за предоставяне на 5 сделки имам предвид вещото лице да се снабди с допълнителни актове извън представените от ответната страна, които могат да бъдат ползвани като пазарни аналози.

ЮРК. Ж. – Вещото лице не е страна по делото, за да събира доказателства.

ПО ОТНОШЕНИЕ направеното от жалбоподателите искане за отправяне на преюдициално запитване, макар решението по делото да е окончателно, съдът намира, че следва да бъде отхвърлено, тъй като случаят попада в хипотезата на чл. 629, ал. 3, предложение 2 ГПК, а именно значението и смисъла на разпоредбите са дотолкова ясни, че не будят съмнение.

Предвид това

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ искането за отправяне на преюдициално запитване, обективизирано в молба от 24.03.2021 г., подадена от пълномощниците на жалбоподателките адв. Д. и адв. Танкова.

ПО ОТНОШЕНИЕ на другото направено искане съдът ще се произнесе след изслушване на вещото лице.

ДОКЛАДВА постъпилото на 19.03.2021 г. заключение по допуснатата СТЕ и оценителна експертиза.

Като съобрази, че заключението е депозирано по чл. 27 ЗОС намира, че не са налице пречки за изслушване на вещото лице, с оглед което пристъпва към снемане самоличността му.

А. Ж. А. – 51 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ предупреждава вещото лице, че носи наказателна отговорност по чл. 291 от НК.

На въпрос на съда – вещото лице – Изготвила съм заключението въз основа на приложените по делото материали и допълнително съм търсила сделки в Службата по вписвания, като от много предоставени сделки от агенцията съм открила само една, която е относима. Допълнително предоставените от Агенцията по вписванията сделки под опис са над 4-5 хиляди. Те ми предоставиха електронна справка с акт, том, съдържа се материален интерес, данни за имота, предмет на сделката. Обследвах имотите, предмет на сделките и селектирах определени обекти, които са без показатели на застрояване, какъвто е процесният имот и при самата физическа проверка на въпросните сделки се установи, че само по една страна е юридическо

лице, тази която съм описала като трета сделка в таблицата.

На въпрос на адв. М., вещото лице – Сделките, описани в Приложение № 1 са сделките, които Агенцията по вписвания е предоставила на административния орган по повод искане от Столична община за съответния период за местността. Използваната от мен сделка е посочена в приложението като допълнителен акт от вещо лице.

Не съм съпоставяла данъчната оценка и цената на сделката, но трите сделки, посочени в таблицата на стр.7 от заключението, са над данъчната оценка, която за района е около шестдесет и няколко лева.

Ходих на място, за да видя имота и да преценя неговото местоположение.

Имотите, показани в таблицата на стр. 7 попадат в същата ценова зона, съответстват сделките по период и отговарят на изискванията на ЗОС. Мога да кажа, че не са отдалечени от процесния имот. Последната сделка се намира в район „Г.“, на [улица], М. ливади-Изток, които са близо до отчуждавания имот. [улица] е успоредна пряка на [улица]. Другите два имота също са в близост. Не съм взела предвид изградените в имота постройки, тъй като за тях няма строителни книжа. Площта на имота влияе на сумата на обезщетението. Колкото по-голяма е площта на имота, толкова по-голямо е обезщетението, но цената за 1 кв.м е една и съща. Няма изискване според закона да се съобразяваме според площта. В случай, че отговаря на изискванията на закона взимаме цената на сделката и както е средно аритметично съотнасяме към площта.

Запозната съм с представената от жалбоподателите оценка на имота, изготвена от „А.“, но тя не е изготвена съгласно изискванията на ЗОС.

АДВ. М. – Нямам повече въпроси към вещото лице.

На въпрос на юрк. Ж. – вещото лице – В скицата на имота няма отразена сграда. От кадастралния план е видно, че някога е имало някаква сграда, която не съществува към настоящия момент, но дали е била законна или не, няма данни.

Въпрос на юрк. Ж. – В § 1 от ЗОС има ли ограничителни критерии за използване на сделки сключени под или над данъчната основа като пазарни аналози?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Няма такива критерии, които да се използват в зависимост от материалния интерес.

ЮРК. Ж.: Може ли разликата от 19 кв.м, явяваща се между кадастралния план и кадастралната карта да се дължат на различния начин на измерване и изчисляване площта на имотите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, тази разлика е в рамките на допустимата грешка съгласно чл. 18 от Наредбата към ЗКИР.

Част от имота попада в границите на кв. II в УПИ IV, не се отчуждава целия имот.

Не съм мерила и изчислявала площта на останалата част от имота, която не се отчуждава. По скица останалата част от имота е 336 кв.м, която съгласно чл. 19 ЗУТ може да бъде обособена като самостоятелен УПИ.

Частта от север на имота, която е посочена по план като дере и която остава е възможно да се е отразила върху размера на площта на процесния имот. Действително от север като граница е посочено дере, но останалите граници не са променяни през годините.

ЮРК. Ж. – Нямам повече въпроси. Да се приеме експертизата.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Издаде се РКО на вещото лице за сумата от 200 лева от внесения депозит.

С оглед представената справка-декларация ЗАВИШАВА депозита за възнаграждение на вещото лице със сумата от 250 лева, вносими на равни части от жалбоподателите от по 125 лева в 7-дневен срок от днес, като след постъпването на вносните документи да се издаде РКО на вещото лице.

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

АДВ. М. – Оспорвам заключението на вещото лице. Моля да се допусне допълнителна задача на вещото лице, като му се възложи да събере необходимата пазарна информация за възмездни сделки за недвижими имоти със сходни характеристики от агенции за недвижими имоти, които извършват сходни сделки.

ЮРК. Ж. – Възразявам. Има установен императивен законов ред, по който се извършват законните пазарни цени в § 1 от ДРЗОС. С оглед на това считам, че офертни цени и подобни извършвани от лицензирани брокери сделки е недопустимо да бъдат използвани за определянето на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във вр. § 1 от ДРЗОС.

РЕПЛИКА НА АДВ. М. – Считам, че закона не ограничава източниците на информация, от които вещото лице може да събере информация за преценка или изчисляване на справедливо парично обезщетение.

ЮРК. Ж. – Законът има ограничителен критерий и той е Служба по вписвания.

СЪДЪТ намира така направеното доказателствено искане за неоснователно, доколкото сделките се обективират в нотариални актове и същите се съхраняват в Службата по вписванията. Последната е посочена от § 1 от ДРЗОС като мястото, откъдето може да бъде събрана информация за сделките, служещи като пазарни аналози за изчисляване на дължимото парично обезщетение.

Предвид това

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ направеното от адв. М. в днешното съдебно заседание доказателствено искане за допускане на допълнителна задача към СОЕ.

АДВ. М. – Нямам други доказателствени искания.

Във връзка с направеното искане от жалбоподателите в молба от 15.03.2021 г., с оглед даденото пояснение от вещото лице, че е работило не само върху сделки, предоставени от ответника с административната преписка, а и върху допълнително предоставени от Службата по вписванията, въз основа на направено от него искане, намира искането в молбата за неоснователно, с оглед което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ същото.

ЮРК. Ж. – Нямам искания по доказателствата.

С оглед изявленията на страните в днешно съдебно заседание и като намери спора за изяснен от фактическа страна, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. М. – Моля да уважите подадената жалба на посочените в същата основания, както и в допълнителните молби съображения. Моля за срок за писмени бележки.

Представям списък на разноските, които моля да ни бъдат присъдени.

ЮРК. Ж. – Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Видно от събраните писмени доказателства е установено по несъмнен начин, че по нотариален акт № 28 от 30.10.1972 г. жалбоподателките са станали собственици на по j идеална част от процесния имот с площ от 2010 кв.м, като тази площ не се е изменила в нито един документ до деактуването на имота. По искането за отчуждаването на целия имот АССГ се е произнесъл с Решение № 3186 от 23.06.2020 г. по адм. д. № 3501 по описа за 2020 г., 68 състав. По отношение отчуждената реална част от съседен имот, който също попада в УПИ IV и служи за упълномеряване на процесния имот съгласно чл. 206, ал. 3, вр. чл. 17, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. В случая е неприложима нормата на чл. 19 от ЗУТ. По същия спор има Определение № 8235 от 30.10.2020 г., постановено по адм. д. № 9554 от 2020 г. на АССГ, 48 състав. Изцяло считам за несъстоятелно твърдението, че ПУП на район „В.“ – м. С. е отменен. От представените писмени доказателства става ясно, че с Решение № 8453 от 20.06.2014 г. на петчленен състав на ВАС производството по чл. 245 АПК е отменено с Решение № 2174 от 14.02.2012 г., като е върнато на същия съд за ново произнасяне. Последвало е Решение № 6039 от 26.05.2015 г. по адм. д. № 8396 от 2014 г. на ВАС, с което е оставена в сила уличната регулация по т. 2 от Решение № 44 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС. Не мога да не обърна внимание на явно злоупотребяване с процесуални права на жалбоподателките, изразяваща се в завеждането на голям брой административни дела. По многобройните дела претендирам юрисконсултско възнаграждение в максимален размер. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, както и претендирам, че на заплащане подлежи само реално заплатеното възнаграждение за адвокат.

АДВ. М. – Възразявам срещу така направеното искане за юрисконсултско възнаграждение, тъй като юрисконсулта се опитва да го приравни към адвокатско възнаграждение. Столична община е имала възможност да претендира съответно възнаграждение, така че няма основание в това производство да се кумулират юрисконсултски възнаграждения.

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

ДАВА възможност на пълномощника на жалбоподателя да депозира писмени бележки до 17.00 ч. на 05.05.2021 г.

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

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: