

Протокол

№

гр. София, 27.10.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 27.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3034** по описа за **2021** 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 именно повикване в 11.04 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ – М. А. Д., редовно уведомен, се явява лично и с адв. Е. Б., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩАТА – М. К. Д., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Е. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, представлява се от гл. юрисконсулт И. Ю., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Б. К. – редовно призована, се явява лично, представила заключение на 15.10.2021 г., в срок.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпилата на 15.10.2021 г. Съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. К..

АДВ. Б.: Да се изслуша вещото лице.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде изслушано вещото лице по представената експертиза и

ОПРЕДЕЛИ:

СНЕ самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 65 г., българка, българска гражданка, неосъждана, омъжена, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същата обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в срок, което поддържам.

АДВ. Б.: Нямам въпроси, да се приеме заключението на вещото лице. Поддържам вариант „В“ от заключението на вещото лице по отношение оценката за недвижимия имот, както и изчисленията, които е дала за подобренията на имота.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Експертизата е доста подробна, но въпреки това искам да уточним. Имота не е предвиден за застрояване с нито един от плановете предхождащи този, по който се отчуждава настоящия имот, нали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Самият имот е бил част от по-голям имот, който впоследствие е разделен. Тази част, която е процесният по делото имот не е била предвиждана за застрояване, а останалата част е предвидена.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: И нито един от плановете не е приложен?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Преди първия план, какъв е бил имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Преди първия план имота е бил дворно място.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Където отново не е имало застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз не съм установила.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Ако се приеме траен начин на фактическо ползване за имота, какъв би бил той?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поначало за цялата тази зона, която е около МОЛ „П.“, [улица], цялата зона аз я приемам, че е била за застрояване, тъй като тя си е била в чертите на града, в строителните граници. Там е имало постройки и макар, че не във всеки двор е имало постройки, то това не е била земеделска земя или някаква неизползваема земя. Самият факт, че към момента имота се ползва като паркинг, който носи чувствителен доход на собствениците си, считам че следва да се вземе предвид, т.е. в една застроена територия дори ако няма постройка в дадения момент, то тя е използвана и носи приходи в съответствие със съответната зона.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Конкретния начин?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Конкретния начин на трайно ползване към момента е паркинг, аз съм го казала.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Без застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Без застрояване, но паркинга е асфалтиран, с електричество, с автоматична бариера, т.е. това не е някакво пусто място на което някой си паркира.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Някакви документи за строителство, за законност на тези изградени подобрения в имота изследвали ли сте?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За такива подобрения каквито има, не се изискват строителни документи.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Полагането на асфалт не представлява ли строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В случая мисля, че не. Представлява строеж ако това е улица с подземни комуникации отдолу, което изисква вече документи за строеж.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Вие смятате, че за изграждането на паркинг не са необходими каквито и да било строителни книжа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поне за това, което е направено към момента, считам, че не са необходими.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Във вариант „А“, доколкото виждам сте изключили един от пазарните аналози: Нотариален акт № 17. Въпросът е като пазарен аналог отговорят ли трите сделки, описани в него на законовите изисквания, съобразно разпоредбите на §1, при положение, че сравняваме сделки със сходни характеристики и за незастроен имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Формално погледнато отговарят, но въпреки това считам, че това е просто фиктивен акт, аз съм обяснила защо. Продажбата, която е обективирана с този акт, е със стойност под данъчната оценка, а след това самата Столична община изкупува имота за три пъти по висока цена.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Интересува ме като годин аналог е ли такъв или не, съобразно разпоредбите на закона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразно разпоредбите на закона той отговаря, обясних защо не съм го взела предвид и поддържам становището си, че това и симулативен акт, който не би следвало да се взема в предвид.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Нямам повече въпроси, да се приеме експертизата, като считам, че не следва да бъде кредитиран вариант „В“, където са използвани сделки за зона Жм, а за имота не е. Между вариант „А“ и вариант „Б“ единствената разлика е, че е изключен точно този пазарен аналог, констатиран в Нотариален акт №17, който считам, че отговаря на абсолютно всички законови изисквания и същият е използван в редица дела по аналогични случаи. За информация ще ви представя и съответните съдебни решения.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на вещото лице.

Доколкото определеният и внесен първоначален депозит в размер на 400,00 лева, а съгласно справка-декларация представена от вещото лице по изготвената Съдебно-техническа и оценителна експертиза общата сума е определена на 500,00 лева СЪДЪТ счита, че следва да определи окончателен депозит в размер на 500,00 лева, като за внесената сума следва да бъде издаден РКО, а за сумата от 100,00 лева следва да бъде указано на оспорващите да я внесат по сметката на съда.

Доколкото няма други искания по доказателствата СЪДЪТ счита делото за изяснено от фактическа страна.

Предвид гореизложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Б. К..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за изготвената Съдебно-техническа и оценителна експертиза в размер на 500,00 лева. На вещото лица се издаде РКО за сумата от 400.00 лева.

УКАЗВА на оспорващите в 3-дневен срок от днес да внесат по сметка АССГ сумата от 100,00 лева.

ОБЯВЯВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ ЗА ПРИКЛЮЧИЛО ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Б.: Моля да уважите жалбата и да отмените оспорвания административен акт, като измените и увеличите размера на обезщетението, съгласно вариант „В“ на приетата днес експертиза в размер на 291 995,54 лева и да включите направените подобрения, които са изчислени в размер на 12 821,64 лева. Държа да ми бъдат присъдени направените разноси за адвокатско възнаграждение. Представям списък на разноските. Съображенията, на които се основава моята жалба като процесуален представител на жалбоподателите, съм изложил в жалбата, представил съм съответните писмени доказателства, които установяват правотата, че следва да се вземе предвид преизчисляване на обезщетението от зоната Жм. Подробни съображения съм изложил в писмени бележки, които моля да вземете предвид.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Моля да отхвърлите оспорваното и да потвърдите постановеният административен акт, като считам, че същият е съобразен с материалния и процесуалния закон. Видно и от първата приета по делото експертиза, както и от втората такава, имотът на жалбоподателите е незастроен. Попадал е през цялото време в улица и както се изрази вещото лице наоколо е имало сгради, но не е ясно дали същите са били законно изградени. В порцесният имот не е имало застрояване. Дори да се приеме трайния начин на фактическо ползване за имота, то следва той да бъде такъв без застрояване. В тази връзка е напълно неоснователно заключението във вариант „В“ от приетата днес експертиза, където са изследвани сделки в зона на жилищно нискоетажно застрояване с плътност от 40%, каквато плътност е с много повече от предвидената разлика в §1 от ЗОС. В тази връзка считам, че вариант „А“ и вариант „Б“ от експертизата са приемливи, но не са напълно годни, тъй като във вариант „Б“ е дадена по-ниска цена от определената с обжалваната заповед, което ще влоши положението на жалбоподателите. Във вариант „А“ изключва напълно годна сделка, която следва имота да се приеме за пазарен аналог. По отношение на подобренията считам, че не следва да бъде изплащано обезщетение, тъй като са изградени без строителни книжа, а съгласно разпоредбите на ЗУТ полагането на асфалт или изграждането на паркинг представлява строеж, за който трябва да бъде изпълнена необходимата процедура. По отношение на оградата съображенията са ми същите, тъй като същата е изградена преди 2015 г., когато е налице промяна в законовата разпоредба, която не изисква разрешение за строеж на леки огради. Подробни съображения ще изложа в писмена защита, моля за кратък срок за предоставяне. Претендирам юрисконсултско възнаграждение, алтернативно правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, моля да бъде

съобразено с минималното такова.

**СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧИЛИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ
СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЕДНОМЕСЕЧЕН СРОК.**

**ОРЕДЕЛЯ 3-дневен срок на процесуалния представител на ответника за представяне
на писмени бележки.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.19 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: