

Протокол

№

гр. София, 21.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в публично заседание на 21.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **649** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14:08 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - „МОНСИ 52“ ЕООД ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ М. П. С., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Д. и юрк. С., с пълномощно по делото, приложено с писмена молба от 20.05.2025 г.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ, редовно уведомен, представлява се от юрк. Л. и юрк. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - инж. Н. Г. Н., се явява.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от СТЕ, депозирано по делото на 15.05.2025 г., в срока по чл. 27, ал. 3 от ЗОБС.

ДОКЛАДВА молба от пълномощника на оспорващия, депозирана по делото на 20.05.2025 г., с приложени писмени доказателства по опис.

По доказателствата,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към молбата на пълномощника на оспорващия, депозирана по делото на 20.05.2025 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СТЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ - инж. Н. Г. Н., на 62 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на адв. Д., ВЛ - В заключението съм пропуснала да отбележа предназначението на имот с идентификатор 68134.4360.207, сделката по отношение на който е обективизирана в нотариален акт № 59, том II, рег. № 8234 от 06.06.2024 г. Този имот попада в територия с предназначение Тти. Имот с идентификатор 68134.1606.5070 по нотариален акт № 13, том II, рег. № 2480 от 23.04.2024 г. попада в устройствена територия ЖК. За яснота представям извадка на устройствените зони, в които попадат тези имоти. Имот с идентификатор последни цифри 5070 приемам, че не може да бъде използван като подходящ аналог, защото попада в друга устройствена зона. Той единствено съвпада по ценовата зона с тази на отчуждавания - IV ценова зона. Имот с идентификатор последни цифри 207 може да се използва като аналог. За имот с идентификатор с последни цифри 5070 съм представила извадка от ОУП, видно от която той попада в устройствена зона, различна от тази на отчуждавания. Имот с идентификатор последни цифри 5070 съм го взела предвид в заключението, тъй като по квадратура съвпада с отчуждавания. Имот с идентификатор последни цифри 207 е без предвидено застрояване. Обемът на извършеното строителство в отчуждавания имот към датата на възлагане на оценката на СО е описан в заключението на стр. 7.

Адв. Д. - Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. С., ВЛ - Категорично отчуждавания имот е бил застроен към датата на възлагането на оценката от СО. Към тази дата е налице издадено разрешение за строеж и подписан акт образец № 2 за откриване на строителна площадка.

Юрк. С. - Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. Л., ВЛ - Към момента на възлагане на оценката са започнали извършване на СМР в имота. Извършени са инсталации, изкопни работи, хидроизолация, като протоколите за тяхното извършване са подписани от М. и от строителя. На стр. 8 от заключението съм обяснила защо не приемам използвания от общината Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ. Това е така, тъй като към този договор не е приложена оценката, изготвена от лицензиращия оценител, която е цитирана в самия договор за прехвърляне на собственост по-реда на ЗУТ. В използвания от оценителя на СО нотариален акт за замяна на недвижими имоти са посочени цените на отделните имоти. С нотариален акт № 59, том II, рег. № 8234 от 06.06.2024 г. , който съм използвала и съм приложила към заключението съм се снабдила от предходното дело, по което съм изготвила заключение.

Юрк. Л. - Във връзка с използвания от ВЛ нотариален акт № 13, том II, рег. № 2480 от 23.04.2024 г. представям извадка за имот с идентификатор с последни цифри 5070, видно от която този имот не попада в същата ценова зона, като отчуждавания. Този имот не е в IV ценова зона.

Нямам други въпроси към ВЛ.

Правя искане за допускане на допълнителна експертиза с участието на друго ВЛ, което да извърши обективна оценка. Има определен ред, по който се извършва оценката и който следва да бъде спазен. Всичките сделки, вкл. и тези използвани по предходното дело са за имоти, които

попадат в IV ценова зона и които не са взети предвид от ВЛ. Съобразно трайно установена практика на съда, договорите за прехвърляне на собственост по ЗУТ са валидни сделки и те отговарят на условията за годен аналог. Моля да допуснете допълнителна експертиза или повторна СТЕ, която да изследва всички годни аналози.

Адв. Д. - Възразявам срещу така направеното искане. Изслушаното заключение в днешното съдебно заседание е обективно и обосновано. ВЛ е използвало като аналог тези сделки, които е намерило и приложило. В тази процедура изборът на сделки е ограничен в тесен кръг. Както пълномощника на ответника представя като аналози сделки, така и ВЛ е представило годен обект за аналог.

Юрк. Л. - В предходното заседание е използвана сделка със страна СО и ВЛ е казало, че оценките на СО са на по-висока цена. Във връзка с обстоятелството, че сделката е с юридическо лице и СО то същата отговаря на изискванията на закона и следва да се използва при изготвяне на заключението.

След изслушване на заключението от СТЕ и становището на страните,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от СТЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на внесения по делото депозит.

Издаде се РКО.

ДОПУСКА изслушване на заключение от повторна СТЕ, със задачите поставените към вече приетата такава, като ВЛ да извърши анализ на всички налични по делото нотариални актове и да даде заключение, дали имотите предмет на тези сделки по местоположение, характеристики и ценова зона съответстват на отчуждавания, съобразно изискванията на закона.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за вещо лице в размер на 500 лв. вносими от ответника в 7-дневен срок от днес.

ВЛ ще бъде назначено в 33 след прилагане по делото на документ за внесен депозит.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 04.06.2025 г. от 14.30 часа, за която дата и час страните уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.30 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: