

Протокол

№

гр. София, 05.09.2013 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 05.09.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **1848** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 13.58 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – З. В. Н., редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. Ц. Г., редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. Ц. Н., редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – кметът на Столична община, редовно призован, изпраща представител юрк. Б., с пълномощно по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ М. Х. В., редовно уведомена.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ О. И. С., редовно уведомен.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Н. А., редовно уведомена.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото. Не правим възражение за по-ранния час за започването му.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и предвид липсата на процесуална пречка за даване ход на делото

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА изготвена СТЕ от 29.08.2013 г. от вещото лице С. и изготвена СТЕ от 30.08.2013 г. от вещите лица В. и А..

АДВ. Д. - Да се изслуша експертизата.

ЮРК. Б. - Представям и моля да приемете за яснота цветно копие - извадка от плана, цитиран в експертизата на вещите лица А. и В. от 1996 г. и от действащия ПУП от 2009 г. Да се изслуша експертизата.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещите лица.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещите лица:

М. Х. В., 65 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

О. И. С., 58 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните.

Предупреден за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

А. Н. А., 61 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. – Моля представената от мен СТЕ да се счита като особено мнение към тройната СТЕ.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА В. И А.: Представили сме заключение в срок, което поддържа.

Съдът им предяви представеното от ответника извлечение от плана от 1996г. и 2009г.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. Д. ВЕЩИТЕ ЛИЦА В. И А. ОТГОВОРИХА:

За процесния имот има одобрена дворишна регулация за 1996г. В днес представеното от ответника приложение на плана, утвърден със заповедта от 1996 г., имотът не се открива, не е отбелязан на тази извадка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. – Считаю, че той не е отбелязан на тази карта, тъй като има последващи допълнения към този план, които на тази скица не са отразени. Аз не съм търсил такива. Видно от извадката е, че на имота е правена само улична регулация, тоест той не е нанесен като регулиран имот. Не е регулиран.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА В. И А. - Към момента не можем да кажем процесния имот с какво предназначение, показатели и устройствено застрояване е бил към 1996 г. Не сме видели в Д. регулационния и застроителния план. Към 1996 г. в сила е З., където показателите за застрояване са различни от тези по ЗУТ, поради което не могат да бъдат съпоставени. Ние сме търсили аналози в 5-а зона, възможно най-близо. В това отношение няма противоречие. Имотите по т. I от заключението ни са смесена многофункционална зона с максимална плътност на застрояване 60%, максимална К-интензивност 3,5 % и минимално озеленена площ 40 %. Имотът по т. II от заключението е в жилищна зона с комплексно застрояване, с максимална плътност на застрояване 40 %, максимална К-интензивност 3 % и минимално озеленена площ 40 %. За имота по т. III от заключението сме се доверили на експертизата, извършена от административния орган и не сме проверили показателите и предназначението на имота. Имотът от т. IV и V е с максимална плътност на застрояване 40 %, предназначението е жилищна зона с преобладаващо малоетажно застрояване, с максимална К-интензивност 1,3 % и минимално озеленена площ 40 %. Тъй като банките използват оценки на недвижимите имоти, за да определят на каква сума

могат да учредят ипотека, считаме, че стойността на банковия кредит, посочена в нотариалния акт за имота по т. I е равна на стойността на ипотекираните имоти. Използвали сме документи, които дават различни цени на аналогични имоти, поради тази причина, че има големи разлики в оценките на имотите. Страните по договорите за имотите в т. IV и V са СО, която считаме за търговец съгласно ЗОС и физически лица.

НА ВЪПРОС НА АДВ. Д. ВЕЩИТЕ ЛИЦА В. И А. ОТГОВОРИХА:

Не сме видели договорите за имотите по т. IV и V, защото до момента не са ни предоставени. Ние сме ги цитирали в заключението, защото приемаме в случая СО като търговец, без да е необходимо да се изследва статута на другата страна.

НА ВЪПРОСИ НА ЮРК. Б. ВЕЩИТЕ ЛИЦА В. И А. ОТГОВОРИХА:

По плана от 2009 г. имотът попада в устройствена зона ПМС, максимална плътност на застрояване 50 %, максимална К-интензивност 1,5 % и минимално озеленена площ 35 %. С решение № 960 от 16.12.2009 г. имот пл. № 1256 от кв. 9 попада в тази цитирана зона. Не мога да отговоря на въпроса, кога имотът е станал с предназначение за гробищен парк.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. – Имотът по т. I от експертната на вещите лица А. и В. попада в зоната на летище С., кв. Х. Б., източно от Б. шосе, а отчуждавания имот е в квартал М.. До момента няма нормативен документ, който да определя ценовите зони в С.. За имотите в т. IV и V от тяхната експертиза няма данни, че са вписани в Агенцията по вписванията, те се намират в гара Я. и Ч.. Те са в съвсем други зони на [населено място] от зоната на процесния по наредбата на С. община, която определя зонирването на [населено място] във връзка с оценката на имоти на Софийска община. Към заповедта от 1996 г. имотът е в урбанизирана територия, но не е регулиран. Първата му регулация е от 2009 г.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. Д. ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. ОТГОВОРИ:

Запознат съм със заповедта от 1996 г. и скицата. В нея имотът е отразен като неурегулиран поземлен имот № 1256, кв. 9. Урегулираният поземлен имот е с друга сигнатура. Твърдя, че към 1996 г. няма дворищна регулация на имота, а само кадастрална единица 1256. Заповедта от 1996 г. е с обхват цяла зона, в която влиза и процесния имот, което не означава, че тя го регулира. Съгласно ЗОС в Б. не съществува нормативна база на ценовите зони.

ЮРК. Б. - Нямам въпроси.

АДВ. Д. - Да се приеме заключението на мнозинството на експертната, като не се взима предвид особеното мнение на вещото лице С..

ЮРК. Б. – Моля да приемете единствено особеното мнение на вещото лице С., тъй като същото е изготвено на база проверен графичен материал, относими факти към случая и е компетентно.

СЪДЪТ по заключението на тройната експертиза

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на тройната експертиза, с особеното мнение към нея на вещото лице О. С., като кредитирането ѝ или не ще бъде обсъдено в крайния съдебен акт.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на всяко вещо лице в размер на 100 лв. или общо 300 лв. по внесения от жалбоподателя депозит, за която сума на вещите лица се издадоха РКО.

АДВ. Д. – Смятам, че все още не е изяснен регулационния статут на процесния имот. В тази връзка имам доказателствено искане, а именно да се изиска от дирекция „Архитектура и градоустройство” на СО официално становище, дали имот № 1256 от кв. 9 е бил регулиран със заповедта от 1996 г. на главния архитект на С., дали за него е било отредено предходно застрояване и какво е неговото предназначение към този момент.

ЮРК. Б. – Нямам други доказателствени искания. Възразявам срещу искането на колежата, тъй като въпросите, които поставя, вече бяха поставени на вещите лица. Извадката, която представих в днешното съдебно заседание и плановете са общодостъпни и както вещото лице С. е поверил плановете, така и останалите вещи лица са могли да го извършат.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представената в днешното съдебно заседание от ответника извадка от скица към Заповед № РД-09-50-44 от 04.03.1996 г. и извадка от скица за изменение на план за регулация, одобрен с Решение № 655 по протокол № 49 от 15.10.2009 г. и ги ПРИЛАГА по делото.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за изискване от Д. на посочената информация, тъй като такава се съдържа в становище на главния архитект на район „П.”, на л. 49 по делото и в изслушаното по делото становище от СТЕ.

Предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. Д. – Жалбата на моите доверители е основателна. Те обжалват оценката, определена за тяхното справедливо обезщетение. Тази оценка е погрешна и е в разрез с критериите на ЗОС. Ако се приеме тезата на ответната страна, че преди ПУП от 2009 г., с който имотът е отреден за гробищен парк, не е имало друга регулация, то тогава, въпреки че това е било урбанизирана територия, оценителят е следвало да потърси пазарен аналог и да извърши оценка на база сравнение между процесния имот и други имоти със същия начин на трайно ползване. Ако имотът е бил неурегулиран е следвало да бъде оценяван по начин на трайно ползване. На пазарния аналог не са посочени нито начина на трайно ползване, нито параметрите като плътност на застрояване, К-интензивност, трайно озеленяване, които се изискват, за да се направи адекватно сравнение. В заповедта от 1996 г. няма изключване на имоти, които да не попадат в регулация в зоната, предмет на заповедта. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки. Моля да ми бъдат присъдени направените по делото разноски.

ЮРК. Б. – Моля да постановите решение, с което да отхвърлите предявената жалба като неоснователна и да потвърдите оспорения административен акт като правилен и законосъобразен, без значение дали обезщетението се счита за справедливо от жалбоподателите. Безспорно се доказва от представените и приети доказателства по делото, че плана, с който е проведена отчуждителната процедура е първи за

процесния имот и съгласно разпоредбите на ЗОС, административният орган е съобразил, че това е неурегулиран имот в урбанизирана територия и същият няма параметри на застрояване. П. пазарен аналог в оценката на административния орган е за имот от същата местност, но предвид обстоятелството, че цената е по-ниска от данъчната, случая също е съобразен с разпоредбите на ЗОС. Моля да не кредитирате заключението на вещите лица В. и А., тъй като ползваните от тях пазарни аналози не само са от зони, които нямат общо с процесния, но касаят урегулирани поземлени имоти, особено изброените в т. I, които са предмет на договор за ипотека и са реални части от урегулирани поземлени имоти, в които има изградени монолитни административни сгради. Подробни съображения ще представя в писмени бележки. Моля да ми бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.50 ч.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: