

# Протокол

№

гр. София, 12.02.2020 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 12.02.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **12502** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,16 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛКИТЕ Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. – редовно уведомени, явяват се трите лично и с АДВ. Д. и АДВ. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на СО – редовно уведомен, явява се ЮРК. М., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице инж. Й. В. Н..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА постъпило в срок заключение по допуснатата експертиза, както и молба с доказателствени искания и доказателства от 07.02.2020 г., с копие за ответника, която съдът предоставя на процесуалния му представител.

АДВ. Б.: Поддържа доказателствените искания. Моля да изслушаме експертизата.

ЮРК. М.: Да изслушаме експертизата.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

Инж. Й. В. Н. – 65 г., неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. Б.: В коя ценова зона попада имотът, който сте оценили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът попада в трета ценова зона.

АДВ. Б.: А това според кое решение на СОС, сте го установили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да го цитирам в момента.

АДВ. Б.: Мисълта ми е, че в оценката на ответника е цитирано решение на СОС от 1998 г. за определяне на ценовите зони, което решение обаче е отменено. Може ли да кажете дали границите на тази зона, в която попада имотът по старото и по новото решение на СОС съвпадат?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В момента не мога да отговоря.

АДВ. Б.: Може ли да кажете ценовата зона така, както е определена, доколкото ви е известно, дали обхваща цели райони, административни райони, или обхваща част от районите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Възможно е да обхваща и цели административни райони и частично. Обикновено районите се ограждат с отделни булеварди и улици.

АДВ. Б.: Да. Видяхме, но тъй като не се оправихме сами, за това питаме!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз се позовавам на експертизата, която е по административната преписка където е упоменато, че зонирването е трета ценова зона. Отделно устройствената зона, в която попада е СМФ и е зона, която точно отговаря на района.

АДВ. Б.: И последен въпрос. В аналозите, които са ви представени от Агенция по вписванията /АВ/ има само нотариални актове за административен район „Т.“. Само такива сте изследвали, така ли да разбирам?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. В заключението съм записал, че има аналози, които са в близост до процесния имот, но попада в друга устройствена зона ЖМ. Те също са в много голяма близост до оценявания имот, но поради изискванията на ЗОС, не съм ги приложил към оценката.

АДВ. Б.: Нямам други въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата, но във връзка с неговите пояснения имам допълнителни доказателствени искания.

ЮРК. М.: Имам няколко въпроса. Какво е отреждането на отчуждавания имот по стар РП и бихте ли го посочили коя година е съответно?

АДВ. Б.: Такава задача не е имало вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Но независимо, аз съм обяснил в експертизата подробно.

ЮРК. М.: Това се изследва във връзка с отчуждаването задължително, защото се отчуждава по ПУП и се изследва стар РП. Какво е отреждането на отчуждавания имот по стар РП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По плана от 1995 г., имотът е отреден за улица и попада в устройствена зона Тти.

ЮРК. М.: Във връзка с посоченото от вас на стр. 6, че имотът попада в устройствена зона СМФ. Целият имот ли имате в предвид, че попада в тази устройствена зона или части от него?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Целият имот попада в устройствена зона СМФ, по ОУП от 2009 г.

ЮРК. М.: С оглед поставената задача в предходното заседание от 11.12.2019 г. да се посочи сградите дали са законни и предвид обстоятелството, че те са оценени, съответно са оценени и подобрения. Моля вещото лице да отговори на въпроса при изследване на имотите представени ли са одобрени строителни книжа, инвестиционни проекти, разрешения за строеж и респективно сградите законни ли са – визирам сградите с идентификатори 9861 и 9862, които фигурират и в скицата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз мога да коментирам тази факти и да отговоря на въпроса на СО, само по следния начин:

В кориците на делото няма данни за приложени строителни книжа, но за мен нотариалният акт за подмяна на два недвижими имота – апартамент срещу това място, в което в допълнителните и изискващи от закона, при изготвянето на нотариалния акт доказателства са приложени доказателства и удостоверения, свързани със законността на този обект. В конкретния случай в нотариалния акт за подмяна има удостоверение от Б. райсъвет. Аз нямам възможността да го взема, а това е задължение на страните да го изискат този нотариален акт и тези доказателства да бъдат приложени. Друго не съм видял и по делото не са приложени.

ЮРК. М.: Може ли да кажете и имате ли информация, изследвал ли сте подобренията в имота и по конкретно ограда, чешма и кога са построени преди, или след влизане в сила на ПУП по чл. 21 от ЗОС? Представено ли ви е разрешение за строеж и видели ли сте такова на оградата – плътна ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оградата не е плътна и съгласно Наредбата подобренията се изчисляват с кв.м.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Оградата в една от частите си към улицата представлява основа до 60 см., с метални колове и платна. В останалата си част, ограждаща към съседните имоти е с метални и стоманобетонни колове – смесено и мрежа. На снимковия материал се вижда част от оградата. Височината на оградата е до 1,80 м – така и по Наредбата се оценяват, за което строителни разрешения не се издават. Не съм видял строителни разрешения и смятам, че за това не се изискват съгласно ЗУТ, но за изграждането на такава ограда не се изискват строителни разрешения.

ЮРК. М.: Само не разбрах дали сте установил кога са построени преди или след влязъл в сила ПУП по чл. 21 от ЗОС?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да установя кога са извършвани тези подобрения ограда и чешма. Изглеждат ми като построени от порядъка от преди петнадесет-двадесет години.

ЮРК. М.: Нямам други въпроси към вещото лице. Моля да оставите без уважение направените две искания с молбата до АССГ. Относно искането по т. 1 за разпит на свидетели, при режим на довеждане за установяване година на изграждане сградите в имота, моля да се съобрази, че такива обстоятелства се доказват с документи, а не със свидетелски показания. Относно искането за допускане на съдебно-техническа експертиза с поставените въпроси, моля да се има в предвид, че изискуемата документация е приобщена към материалите по делото, поради което и жалбоподателите и техните адвокати са могли да се запознаят и да поискат своевременно съдебно-техническа експертиза, ако са счели това за необходимо. Това са бързи производства, в кратки срокове и считам, че с направените искания се цели неоснователно отлагане на делото и бавене на процеса.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В моята трудова дейност, в един период от време имах строителна фирма и лично съм правил ремонт на съседната сграда, в началото на деветдесетте години. Лично си спомням наличието на тази сгради, както на тази, на която съм правил ремонта, така и на процесните сгради – те съществуваха към 1990 г. Във връзка с факта, че те са отразени в отделните РП, с различна емисия. В тази връзка искам да кажа, че лично съм запознат с факта и твърдя, че тези сгради съществуват.

ЮРК. М.: Не се спори, че сгради има в имота – те се виждат и по скицата. Спори се по въпроса относно тяхната законност. Такива документи не са представени от жалбоподателите в хода на административното производство.

АДВ. Б.: По повод нашата молба за допускане на свидетели, при режим на довеждане за установяване на годината на изграждане. Това наше искане е направено във връзка с оплакванията ни в жалбата, тъй като ние наистина не желаем да бавим процеса водим една свидетелка, която е отвън, и която ако съдът я допусне може да бъде разпитана още в днешното съдебно заседание. По отношение на втората част от молбата ни от 07.02.2020 г. – тя цели да установи към кой момент за пръв път сградата е заснета в имота, с оглед режимите на търпимост, на които се позоваваме и разпоредбата на § 16 от ЗУТ, която казва, че за търпимите строежи обезщетение при отчуждаване се дължи. А що се отнася до искането на ответника за провеждане на бързо производство ние знаем, че то е въведено във връзка с обществените интереси, които задоволява отчуждителното производство. Но в оценката си ответникът се позовава на решение за зонирание, което е отменено. По изясняване на статута на сградите не е положил никакви усилия, така че според мен позоваването в момента на бързото производство, моля нека бързае бавно. Искане да се установи от ответника – да задължите ответника да представи доказателства кое е действащото решение на СОС и ценовото зонирание, какви са неговите граници, включително и графичен вид, за да можем да защитим интересите на клиентката си, като установим дали аналозите, поискани от АВ отговарят на ценовата зона, която е критерии за определяне на оценката, с оглед близостта на аналозите. Ще поставим допълнителна задача на вещото лице, ако се налага. Тази задача я поставям при условия на евентуалност, след като ответникът представи данни за границите на ценовата зона, в която попада процесният имот. Да бъдат изискани от АВ аналозите за периода, в който следва да бъде извършена оценката от 28.02.2018 г. до 28.02.2019 г. за вписаните сделки в Службата по вписвания, за цялата ценова зона, в която попада в имотът, а не само на територията на район „Т.“. След представяне на доказателствата от АВ, можете да ни издадете СУ, ако прецените, че това ще стане по-бързо. Ще преценим дали се налага допълнителна задача за уточняване на оценката, която е направена. В момента правя това искане при условията на евентуалност, тъй като наистина не знам границите на тази трета ценова зона, в която попадаме и при всичките ни усилия не успяхме да установим какви са границите.

ЮРК. М.: Към преписката са представени необходимите доказателства – в цялост е преписката. Относно зоната, не е правено такова възражение. Освен това, оспорващата страна следва да си докаже твърденията, след като счита, че това не е ангажимент на СО. Поддържам молбата ми да оставите без уважение искането за допускане на разпит на свидетел. Категорично не може да се доказва със свидетелски показания установяването на годината на построяване на сградите в имота. Относно законността и в предходно съдебно заседание от 11.12.2019 г., дори е отразено в протокола посочих абсолютно всички документи, представени от район „Т.“, подписани от главния архитект – това са четири-пет писма, включително от директора на Д„ОСК“, видно от които не са открити одобрени строителни книжа за жилищните сгради и сградите се считат за незаконни като нямат градоустройствен статут. Не се съхраняват и одобрени инвестиционни проекти, не е издавано и разрешение за строеж. Отделно от това изрично е посочено в Писмо № към САГ-19 –ТК00-329-4/07.06.2019 г., подписано от директора на Д „ОСК“, че сградите не попадат в приложното поле на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и не представляват търпими строежи. Във връзка с последното искане за снабдяване с удостоверение, за събиране на сделки от Служба по вписвания – такова искане вече е правено в предходно

съдебно заседание, което отново съм оспорила и с ваше определение е отказано.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит, за което се издава РКО за сумата от 300 лв.

**ДОПУСКА** до разпит сочения от жалбоподателите свидетел.

**ДОПУСКА** изслушване на съдебно-техническа експертиза, посочена в молбата от 07.02.2020 г.

**НАЗНАЧАВА** вещо лице геодезист В. Г. Я., с адрес: [населено място], [улица] тел: 0886 83 50 65 и 02/827 53 82.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит в размер на 200 лв., вносим по сметка на съда от жалбоподателите в 7-дневен срок от днес, в който да представят и документ за извършеното плащане.

В залата се въвежда свидетелката и **СЪДЪТ** пристъпва към снемане на самоличността на:

Н. Н. Н. – родена 1940 г., с адрес: [населено място], [улица].

Свидетелката – предупредена за наказателната отговорност, която носи по чл. 290, ал. 1 от НК. Обеща да говори истината.

На въпроси на адв. Д., адв. Б. **СВИДЕТЕЛКАТА** каза: Помня сградите в този имот от петдесета година.

На въпроси на съда **СВИДЕТЕЛКАТА** каза: На 18 г. дойдох в С., омъжих се. Тогава за първи път видях сградите. Като дойдох в С. и бях на 18 г. сградата беше построена, помня я от тогава.

На въпроси на юрк. М. и съда **СВИДЕТЕЛКАТА** каза: Аз живея в съседна къща и имаше една къща в съседния имот.

**СТРАНИТЕ** /поотделно/: Нямаме други въпроси.

**СЪДЪТ** освободи свидетелката от залата.

**СЪДЪТ**

**ЗАДЪЛЖАВА** ответника в 14-дневен срок от днес да представи доказателства за ценовата зона, в която се нам процесния имот.

За събиране на доказателства, **СЪДЪТ**

**ОТЛАГА** и **НАСРОЧВА** делото за 11.03.2020 г. от 14,30 часа, за която дата страните – уведомени от днес.

**УКАЗВА** на вещото лице, че е длъжно да представи експертизата в срок не по-малко от три дни преди съдебно заседание по реда на ЗОС, за което

**ДА МУ СЕ ИЗПРАТИ** призовка, с указания да работи след депозит и представи справка-декларация за разходите.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,45 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: