

Протокол

№

гр. София, 17.05.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 17.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **2741** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 11:30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:

1. „АКВА САЙН“ ЕООД представлявано от К. Т. – О. редовно уведомен, не изпраща процесуален представител.
2. Ч. Р. Н. – редовно уведомен, не се явява и не се представлява.
3. Т. С. С. – редовно уведомен, представлява се от адв. П., с представено по делото пълномощно.
4. С. В. Б. – редовно уведомен, не се явява и не се представлява.
5. Н. М. Д. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.
6. М. А. И. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.
7. И. А. Б. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.
8. С. Н. Б. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.
9. „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД представлявано от Д. Ш. и П. В. – редовно уведомено, представлява се от юрк. К., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ Столичен общински съвет – редовно уведомен, представлява се от юрк. П., с представено по делото пълномощно.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ:

1. Столична община – редовно призована, не се представлява.
2. „ФОРИН ИМПОРТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, представлявано от Н. П. К. – редовно призована, представлява се от адв. Г., с представено по делото пълномощно.
3. „ЕПСИЛОН 2002“ ООД, представлявано от А. Вайос Лиаппис – редовно призована, представлява се от адв. Г., с представено по делото пълномощно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А. – редовно призована се явява.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 09.05.2024 г. заключение на вещото лице инж. А. по допуснатата СОТЕ, депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА молба от адв. М., процесуален представител на жалбоподателите Н. Д. и С. Б., депозирана на 15.05.2024 г. с която не възразява да бъде даден ход на делото и моли да бъде приета изготвената СОТЕ. Посочва, че няма доказателствени искания. Направила е искане за присъждане на разноските по делото.

ДОКЛАДВА молба от жалбоподателя „АКВА САЙН“ ЕООД и Ч. Н., депозирана на 15.05.2024 г. чрез адв. А., с която изразява становище във връзка с депозираната СОТЕ и е взел кратко становище по съществото на спора. Прилага списък на разноски, в размер на сумата от 2282,50 лв.

ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. А. Ж. А. – 54 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на адв. П., вещото лице отговори:

Оценката, която е за поземления имот /ПИ/ и след това за урегулирания поземлен имот /УПИ/ се различава, като стойността се увеличава, когато той стане УПИ, защото съм се съобразила с предназначението на ПУП по чл.16 от ЗУТ и след това. Съобразила съм и сервитутите преди и след плана, както и каква част от имотите по действащия подробен устройствен план /ПУП/ попадат в уличната регулация /УР/. Дала съм и двата варианта. Единият вариант е тази част, която попада в УР и съм я остойностила съгласно ЗОС така, както се остойностяват при отчуждаване. По втория вариант тази площ съм я сметнала по цената на земята, която е със сервитут, тъй като земята тогава е без показатели за застрояване. Преди процесния ПУП всички имоти, които съм разгледала, попадат в терени, отредени за обществени мероприятия. Конкретно съм използвала пазарни аналози за зоната, в която попадат имотите, а това е зоната „Смф“. Ако имаше имот, който да попада в друга устройствена зона щях да направя отделна цена. Цената на недвижимите имоти е съобразена със зоната по общия устройствен план /ОУП/ на [населено място].

Преди ПУП, който е одобрен с обжалваното решение, ПИ № 68134.1504.1947 отново попада в същата зона „Смф“. Използвала съм пазарни аналози за самостоятелни УПИ, попадащи в тази устройствена зона.

АДВ. П.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

ЮРК. К.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Допуснала съм техническа грешка на стр.12 от заключението относно пазарната стойност на ПИ № 68134.1504.1644. Моля същата да се чете за сумата от 636 475,00 лв. И по двата варианта, които съм дала за този ПИ № 68134.1504.1644 стойността е тази и не се променя.

Вещото лице, след като съдът го запозна с молбата и възражението на жалбоподателя „АКВА САЙН“ ЕООД и Ч. Н., заяви следното:

Относно цената за ПИ № 68134.1504.1644 през 2009 г. няма как да сравняваме тогава и сега, нито като оценки по ЗОС, нито като пазарни стойности. По отношение становището на Ч. Н., че не би следвало имотът по действащия ПУП да е с по-ниска стойност в сравнение с ПУП по чл.16 от ЗУТ казвам следното: [улица]е улица от висок клас и по ПУП по чл.16 от ЗУТ е предвидено всички УПИ да се обслужват от вътрешно-квартални улици, а не от булеварда. По стария план през ПИ № 68134.1504.1644 минава сервитут топлопровод и канал, а по сега действащия ПУП няма такива тежести в този имот. Тъй като в случая няма одобрен застроителен план за територията, която е предмет на делото и в която са разположени имотите, аз няма как да дам други по-специфични критерии и изисквания при оценяването на тези имоти.

Моята оценка, която съм дала за недвижимите имоти се различава от оценката, направена в административното производство поради едно важно обстоятелство, а то е, че аз съм ползвала действително сключени сделки, които са отразени в Службата по вписвания- С. към Агенция по вписванията. Втората разлика е, че в административното производство са използвали още един метод за оценяване на имотите, така нареченият „остатъчен метод“, който аз не съм използвала, тъй като за територията няма застроителен план и не считам, че ако работя с максимално допустимите показатели, които са за УЗ той би дал коректни стойности. Тук се касае за регулационен план, без одобрено застрояване към него. Водещи при мен бяха два критерия, а именно: местоположението / в конкретната устройствена зова „Смф“/ и предназначението на недвижимите имоти.

На въпроси на адв. Г., вещото лице отговори:

По действащия до момента план до ПИ № 68134.1504.1644, с неговата площ от 1666 кв. метра, не може да има достъп при бъдещо застрояване от [улица], с оглед класа на тази улица. Вариантът е или да се прилага действащият ПУП, което неминуемо води до отчуждаване, или да се приеме ПУП по чл. 16 от ЗУТ. Сега вече по този план, който се разглежда, имотът има достъп от вътрешно-квартална улица.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме повече въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, за което се издаде РКО в размер на сумата от 600,00 лв.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. П.: Считам, че събраните по делото доказателства обосновават изцяло нашите твърдения за незаконосъобразност на оспореното решение. Считам, че са допуснати нарушения на императивните законови правила и въпросът не е само за целесъобразност, а и за законосъобразност на процесното решение. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам присъждане на разноски, за което представям списък. ЮРК. К.: Моля да уважите жалбата по изложените в нея аргументи и да постановите решение, с което да отмените процесното решение на СОС като незаконосъобразно. Претендирам разноски в общ размер на сумата от 750,00 лв.

ЮРК. П.: Моля да оставите жалбите без уважение, като потвърдите законосъобразността на издадения административен акт съобразно представените по делото доказателства. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на адв. П. и адв. А..

АДВ. Г.: Моля да постановите решение, с което да оставите без уважение жалбите, а оспореният административен акт в сила като законосъобразен със законните последици от това. Моля да ми предоставите срок за писмени бележки. Претендирам присъждане на разноски, за което представям списък, договор за правна защита и съдействие и доказателства за изплащането на адвокатското възнаграждение.

АДВ. Г.: Моля да постановите решение, с което да отхвърлите така предявените жалби. В хода на делото се събраха достатъчно доказателства, които установяват по безспорен начин, че подадените жалби са неоснователни. Моля да потвърдите като законосъобразно решението на СОС, с което е одобрен проект на ПУП по реда на чл.16 от ЗУТ. Не претендирам разноски. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ДАВА 20-дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки и

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12:05 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: