

Протокол

№

гр. София, 24.11.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 24.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **6805** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,12 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ Б. Н. Б. и В. Г. Б. – редовно уведомени, явява се АДВ. Я., с пълномощно по делото за Б. Б., който представя пълномощно и за В. Б..

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, явяват се ЮРК. Ж., с пълномощно по делото и ЮРК. И., която представя пълномощно.

В залата се явява вещото лице З. П. П..

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 оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателства и доказателствени искания. Да изслушаме експертизата.

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

З. П. П. – 70 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. Я.: Нямам въпроси към експертизата. Да се приеме.

ЮРК. Ж.: Първият въпрос ми е: ползвала ли сте за основа на експертизата такава от друго дело, аналогично на настоящото?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да ползвала съм, с колеги сме обсъждали.

ЮРК. Ж.: Изследвали ли сте съгласно конкретното отреждане на имота по предходен план, който цитирате от 1999 г. в какво мероприятие попада и каква е плътността му на застрояване по плана от 1990 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По плана от 1990 г. е предвидено застрояване за обществено жилищно строителство и КОО, като са предвидени 6, 7 или 8 етажни жилищни сгради. Вижда се, че върху имота на жалбоподателите е било предвидено застрояване с 6 етажна жилищна сграда. Става въпрос за отреждане на имота, приравнено към условия за застрояване, попадащо в момента в жилищна зона за комплексно обществено застрояване, с плътност 40 % и кота корниз 26 м.

ЮРК. Ж.: По плана от 1990 г. какви параметри на застрояване, защото нашият закон изисква параметри на застрояване, какви параметри на застрояване има в ПУП от 1990 г.? По делото е налично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Действащият към момента.

ЮРК. Ж.: Не действащият, в предходния. Вие търсите по предходно отреждане. От 1990 г. към плана, към строителния план има долу в дясно каква е допустимата плътност за застрояване, каквото е изискването на § 1, т. 8 от ДР на ЗОС.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Плътност на застрояване по плана, предхождащ настоящия, а именно този от 1990 г. е 50 %.

ЮРК. Ж.: Във връзка с това представям и моля да приемете заповедта от 1990 г., с което е одобрен планът, с извадка към нея с градоустройствени показатели където е посочена максимална плътност на застрояване от 18 %. Тази графична част на застройката я има по делото и съм я представил. Направил съм си труда просто да конкретизирам за начина общ където е посочено, че сградата е за 5-6 етажа.

На въпрос на съда ЮРК. Ж. каза: По делото се намира строителна част на плана от 1990 г. и е видно, че сградата е за 5-6 етажа. В тази връзка искам да ви питам, използваният от вас аналог с каква максимална плътност на застрояване е и съобразена ли е с § 1, т. 8?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Използваният от мен аналог е с плътност на застрояване 40 % и кота корниз 26 м.

ЮРК. Ж.: Запозната ли сте с точното отреждане на имота, който използвате за аналог и в какви устройствени зони попада той?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът, който съм използвала за аналог е в устройствена зона Жк.

ЮРК. Ж.: А част от имота попада ли в улична регулация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да кажа дали част от имота попада в улична регулация.

ЮРК. Ж.: Представям по отношение на аналога извадки от координатна система Софийска – С. и от публичния регистър iSoftMap. От тях е видно, че след покупката на имота, имотът е разделен на две отделни части. На скицата в оранжево – това е имотът преди покупката, а в другата скица е след покупката. Видно е, че имотът е разделен с два самостоятелни обособени индикатора – единият е в УПИ⁻¹⁰ 4827 и е в регулация, а 4828 е в улична регулация. Разделянето на имота като част от него попада и в улична регулация е след извършване на продажбата, която е обективирана в нотариален акт, послужил за аналог, тъй като част от имота е попадал в улична регулация по план. В тази връзка цената обща ли е в използвания от вас аналог или е разбита за частта, която попада в улица и за частта, която попада в УПИ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Цената за имота е обща в нотариалния акт.

ЮРК. Ж.: Казахте, че използваният от вас аналог е 40 % плътност, а както стана ясно за зоната е предвидено 18 %. Има ли по-голяма разлика от 5 на 100 в плътността на

застрояването?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За коя зона е 18 %!

ЮРК. Ж.: За ПУП през 1990 г., който вие посочвате, че е предходен има доказателства по делото, отново ги представих сега, че ПУП е предоставил максимална плътност за застрояване от 18 %. Въпросът ми е: има ли разлика в плътността на застрояване между аналога и отреждането от 1990 г. повече от 5 на 100?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има разлика между аналога в този смисъл и отреждането по предходен план, която да е повече от 5 %, потвърждавам.

ЮРК. Ж.: Посочената от вас зона Жк, процесният отчуждаван имот отговаря ли на императивните изисквания за Жк, намерили обективно нормативно приложимия по чл. 22 от ЗУТ? Защото Приложение № 3 препраща за Жк към чл. 22 – това става въпрос за група от сгради с различни предназначения. Питам се, просто да попитам дали конкретното предназначение на имота е за групи от сгради, след като минаваме към Жк.!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А. да, за група от сгради е конкретното предназначение.

На въпрос на съда ЮРК. Ж. каза: Не на аналога, на отчуждавания имот ви питам. Отреждането от 1990 г. за група сгради ли е или както току що посочихте за сграда за няколко етажа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отреждането на процесния имот не е за група от сгради, а за сграда на няколко етажа.

ЮРК. Ж.: Посочили сте на стр. 6 „От направените от СТОЕ справки и издирване на допълнителни аналози“. Бихте ли ни предоставили справката, с която сте издирвали допълнителните аналози и кои са тези допълнителни аналози, които сте изследвала?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А. изследвала съм.

ЮРК. Ж.: Е да де, аз няма как, няма ги по делото. Аз искам да се запозная. Откъде са самите, защото най-вероятно не са дали само един аналог, аз искам също като страна да ги изследвам. Питам ви в табличен вид ли са ви ги представили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А. аз съм ги изследвала и наистина няма други.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Използваният от мен аналог е по делото, приложен към експертизата ми.

ЮРК. Ж.: Понеже тук пише справки, т.е. това значи, че все едно са представени повече аналози и аз искам просто, ако има някакъв табличен вид да се запозная с тях, нищо друго не казвам. По отношение на сградата имате ли данни за период на изграждане на сградата, в скоби казвам тоалетна, защото вие сте посочили, че на място е тоалетна, както и за оградата и по кои закони са изградени, съответно каква амортизация сте посочили към тях?

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Под подобрения в имота, които съм оценила в заключението си отделно от земята и сградата, съм имала предвид метална ограда. Тези подобрения, които са върху терена – тази метална ограда, с колове и оградна мрежа, метално ПВЦ покритие, метална градинска врата – те са два броя плъзгачи и кипариси, рози, както и растения, които съм описала в Таблица № 3 на стр. 6 и 7 от експертизата. Абсолютно всичко, което съм описала в таблицата като подобрение попада именно в отчуждените 38 кв. м. Оградата е така, както съм я описала от оградна мрежа и ПВЦ покритие, не представлява плътна ограда.

ЮРК. Ж.: Не разбрах сега да ми посочите имате ли данни за период на изграждане на тоалетната и на оградата и по кой закон са изградени, съответно каква е амортизацията и дали е било нужно разрешение за строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По сведения на собствениците основната сграда в имота, заедно с процесната сграда са построени през 1975 г.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Тоалетната е построена някъде 1975 г., по сведения на собствениците, при действието на З. и ППЗТСУ.

ЮРК. Ж.: Добре, но с оглед на това, а и оградата ли е по това време?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оградата също – тогава е извършено строителството в имота.

ЮРК. Ж.: Добре. При действията на ППЗТСУ и З., както и правилата и нормите, съгласно чл. 225 изисквало ли се е разрешение за процесната ограда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към онзи момент се е изисквало разрешение за изграждане на тази ограда.

ЮРК. Ж.: В момента първо за оградата ви питам, защото 225 указва изискването за разрешение за строеж за оградата!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ЮРК. Ж.: Добре. По отношение на тоалетната, същата, след като е изградена по действията на ППЗТСУ, съгласно чл. 121, ал. 5 от Правилата и нормите, същата изградена ли е на 6 м зад основното застрояване и отговаря ли на санитарно-хигиенните изисквания?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написала съм, че тоалетната е недопустима по правилата на ППЗТСУ.

ЮРК. Ж.: Нямам други въпроси. Оспорвам експертизата. Аргументи относно неправилността ще ги изложа по същество.

На въпрос на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Оградата ще бъде премахната и може да бъде и преместена на друго място.

ЮРК. Ж.: Представям снимка извадка от системата Г. от заснемане от 2012 г. по отношение на състоянието на имота към този момент.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение.

С оглед представената справка-декларация

УВЕЛИЧАВА възнаграждението на вещото лице до обявения от него размер от 762 лв., като към настоящия момент издава РКО за внесената по сметка на съда сумата от 300 лв.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите в 7-дневен срок от днес да представят документ за платена по сметка на съда сума от 462 лв., след което на вещото лице ще бъде издаден РКО и за нея.

ПРИЕМА представените от процесуалния представител на ответника в днешно съдебно заседание документи, а именно Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990 г., с извадка към нея с градоустройствени показатели, графична част на застрояването, както и извадки от координатна система Софийска – С. и от публичния регистър iSofMap.

Предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Я.: Моля да уважите жалбата на жалбоподателите. Считам я изцяло за законосъобразна и стерилизирана оценка от вещото лице за справедлива и изпълнена в унисон със зададените задачи от съда. Относно забележката на колегата за ползвания като аналог имот моля да се отбележи, че имотът е бил разделен след осъществяване на сделката с нотариалния акт. Тук вещото лице си е изпълнило дадени задания от съда, тъй като задачата на съда е да приложи аналози и сравнителни методи. И всъщност вещото лице е нямало как да знае след този нотариален акт, който е приложеният аналог дали е бил разделен имотът и в каква връзка е бил разделен. Следващото ми възражение е относно оградата и тоалетната. Тоалетната е в ситуация на търпимост. Тя така или иначе като стойност, дори и да се премахне от експертната оценка, тя е много ниска като цена. Нямам забележка относно това, че не е построена на нужното отстояние от регулационната линия. Не мога да се съглася за представените доказателства относно оградата от ответната страна, 2012 г. е била в това състояние оградата. Оградата не изглежда така, както е на заснемането от 2012 г., а именно така както е описано от вещото лице. Сега оградата е сравнително по-скъпа, с използвани по-скъпи материали, построена след 2012 г. с по-скъпи материали. Считам, че не се нуждае от разрешение за строеж по действащите норми когато е изпълнена. Тя е построена преди около две години, т.е. около 2019 г. В началото имотът се ползваше от семейството, което го прави автоматично поддържан двор, с огради, със стойности. Вещото лице е описало кипариси, розови храсти – това също е така, а не просто някакъв запустял парцел. Оградата е строена, след като се знае, че имотът и тази част от имота е предвиден за отчуждаване. Има много планове в годините и от 1990 г. няколко плана са минали различни, дори и план не е изпълняван през тези години. Те са собственици на имота, откакто се разбра къщата е строена от 1975 г. Съгласете се, че не може да се живее 40 г. и да се чака някаква регулация или някакъв план да се изпълни от държавата, без да се правят подобрения при условията на живот, които всяко едно семейство трябва разреши.

ЮРК. Ж.: Първо по забележките. 1998 г. е предвиден имотът за улица и собствениците им имали пълното право да се разпореждат в частта, която попада в УПИ, а не в частта, която попада в улична регулация. От друга страна, след като току що посочи и процесуалният представител, че съгласява се, че няма нужното отстояние тоалетната, тя няма как да бъде търпима. По отношение на използваната сделка от вещото лице считам, че тя не може да бъде използвана, поради факта, че има повече от 5 на 100 разлика в максималната плътност на застрояване. Само искам да посоча, че имотът, който е използван за сделка е попадал в улица много преди сделката, т.е. към момента на изповядване на сделката, имотът по действащ ПУП е попадал в разширение на двете улици и въз основа на този действащ план в следствие е разделен. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки, за което моля за срок.

АДВ. Я.: Моето възражение, че вещото лице, извършило експертизата няма как да знае. Тя е използвала за аналог нотариален акт от сделка от Агенцията по вписвания. Моля за присъждане на разноски. Представям списък, като моля да се има предвид и доплащането от 462 лв., които ще внесе допълнително.

ЮРК. Ж.: Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ,

ПРЕДВИД ИЗЯСНЯВАНЕ НА ДЕЛОТО И ОТ ПРАВНА СТРАНА, ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ СЛЕД СЪВЕЩАНИЕ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени съображения в 5-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,43 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: