

Протокол

№

гр. София, 28.01.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 28.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9472** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 15.54 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Н. К. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СО ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - редовно уведомен, представлява се от юриск. Ю., и юриск. Ж., с пълномощно от днес.

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

СГП – редовно призована, не се представлява.

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

СЪДЪТ намира, че няма процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Ю. Ж.: Представям доказателства във връзка с писмо на Районната администрация, с поискано допълнително становище, налице ли са строителни книжа за положената асфалтова настилка, тъй като тя съгласно §5, т. 38 представлява строеж; кадастрален план, предхождащ КККР; фото снимки от 2012 г.; обяснителни записки към вертикалната планировка на разрешението за строеж на сграда в УПИ от имот 453, 772, 773; оценка за съответствие; архитектурна скица към ситуацията; обяснителни записки след издадената виза за проектиране; протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия; констативен акт за

установяване на съответствие на строежите с издадените строителни книжа. Представил съм експертизата по аналогично адм. дело № 9093/2020 г. по описа на АССГ за съседния имот; извадка от цифровия модел на системата „Софкар“, видно от нея се намират две улици „Народен герой“. Писмото адресирано до ДНСК и Районната администрация, от процесуалния представител, нито се упоменава за кой „Народен герой“ става въпрос, нито за наличието на строеж. Там единствено се коментира, че районът по линия на текущ ремонт може да ремонтира улицата. С това писмо, което съм представил се доказва и факта, че не са налични строителни книжа, а отдолу е посочено, че няма данни кой и кога е изградил тази настилка, която представлява техническа инфраструктура. Във връзка с всички твърдения, представям практика по чл. 22, ал. 8 и представям практика по § 5, т. 38 от ЗУТ, че техническата инфраструктура по силата на § 5 е строеж и за същия е необходимо разрешение за строеж инвестиционен проект.

Адв. Ц.: Визират се доказателства, които съм представил с депозирана молба. В нея съм представил доказателства изходящи от ответната страна - кмета на район „О. купел“, в които се казва, че изградената асфалтова настилка и тротоарна мрежа са законни. В отговора на кмета на община „О. купел“ изрично е описано и има приложена скица точно за този парцел, където тротоарната мрежа е част от вертикалната планировка на сградата и е приложено разрешение за ползване. За асфалтовата настилка от общината казват, че тя е по процедура за текущ ремонт, който се прави всяка година и затова не се изисква разрешение за строеж и затова няма такива книжа в тази насока. Но общината ясно заявява, че това не означава, че положеният асфалт е незаконно положен. Приложил съм тези доказателства. Това е изходящо от ответната страна признание, че са законни. Искам изрично да отбележа.

Ю.. Ж.: В писмото никъде не се коментира, че е строеж и че е законен. Коментира се единствено, че първо не е налице кога. Община „О. купел“ казва, че те поддържат по линията на текущ ремонт. Подвеждащо е това, което каза процесуалния представител, защото точно и ясно е казано, че разрешението за строеж, инвестиционните проекти обхващат единствено територията на урегулирания поземлен имот, те не включват улицата. Затова съм дал и ситуирането по архитектурния план, в който се вижда, че улицата въобще не е обхваната. С всичките тези доказателства ще се стигне дотам, че ще се отмени удостоверението за въвеждане в експлоатация, защото е през несъществуваща улица по неприложен план.

Адв. Ц.: За въвеждане в експлоатация касае сградата заедно с тротоара. По този начин е приета.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА молба от жалбоподателката, постъпила в съда на 28.01.2021 г. с приложения към нея сигнал с вх. № СО-2504/2020 г; писмо от гл. директор на Главна дирекция „Строителен контрол“ при ДНСК от 1.12.2020 г; писмо от кмета на район „О. купел“ от 14.1.2021 г; скица № АБ-94-Л-74/25.5.2006 г; удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 558/4.6.2010 г; комбинирана скица за ПИ 68134.4339.453; Скица съгласно заповед за изменение на КККР № 18-10674/10.12.2018 г; снимки два броя; разрешение за строеж № 59/14.3.2007 г; извадка от разрешението за строеж от архитектурна част - два броя листа към разрешението за жилищната сграда от 14.3.2007 г; СТЕ и СОЕ от вещо лице С. К., за сведение Решение по адм. дело № 7542/2020 г. по описа на АССГ.

ДОКЛАДВА постъпили молби на 8.1.2021 г. от И. К. и молба от 12.1.2021 г. от И. К. с

приложени към нея нотариални актове и договори.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приемат.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРОЧИТА И ПРИЛАГА като доказателства по делото докладваните в днешното съдебно заседание документи.

Представените съдебни решения, приема за сведение.

ДОКЛАДВА постъпили допълнителни въпроси към съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/ 22.01.2021 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ със снета по делото самоличност.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм допълнителни отговори към писменото заключение в срок, които поддържам.

Адв. Ц.: Искам уточнение от вещото лице на стр. 12, вариант 2, защото в таблица 3 освен критерия за близост пише, че всичките имоти по нотариални актове имат различни устройствени показатели. Кое да се приеме, че не са в близост и отговарят само на този критерий или не отговарят на критерия за устройствения показател.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът, така както го съпоставяме е с отреждане за улица. Планът от 1959 г., който съм приложила по делото, откакто е възстановен имотът е винаги с отреждане за улица. Съпоставяйки терен, който е без показатели за застрояване, какъвто е настоящият с имоти, които попадат за ниско етажно застрояване, имат различни показатели на застрояване. Имотът следва да се гледа, като имот без устройствени показатели. Заради това в последната колона, освен че е в отдалечен пазарния аналог, който е представил процесуалния представител на жалбоподателя, те нямат и не са с еднакви устройствени показатели.

Адв. Ц.: Какви са устройствените показатели, на които трябва да отговарят?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За мен този имот следва да бъде приет, че е без устройствени показатели. Съпоставяйки имота предмет на отчуждаване с имоти, които попадат в устройствена зона за ниско етажно застрояване, те нямат еднакви устройствени показатели. Посочила съм в колона какви са устройствените показатели и съм написала в коя ценова зона, дала съм и средна цена на база тези пазарни аналози. Ако съдът е на друго мнение, от това на което съм аз – има я цената на кв. метър.

Адв. Ц.: Има ли механизъм, когато имотът няма устройствени показатели, по някакъв начин да се съотнесат други аналози, които са също за ниско жилищно застрояване. Да са приблизителни, защото законът казва, освен еднакви и приблизителни показатели.

Ю.. Ж.: Възразявам.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: То показва – имало е 5 процента разлика в плътността.

Ю.. Ж.: § 1 посочва, че са до 5 процента разлика в плътността на застрояване, т.е. вещото лице казва, че без предвидено застрояване е 0 процента, т.е. може да варира от 5 до 0 процента.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е бивш имот, който една част от него попада в УПИ и една в улица. Тази част, която е в улица по инициатива на жалбоподателите е попълнена в КК с отделен идентификатор. Останалата част, която попада в УПИ е реализирана в застрояване.

Адв. Ц.: Възражявам, това не е вярно. От кадастъра са нанесли КК, съобразно ПУП, който е приложен.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този имот първоначално си е бил с идентификатора, който си е на улицата. В последствие този имот вече е отразен с отделен идентификатор. Аз нямам данните от кадастъра.

Ю.. Ж.: Приложил съм по делото съдебна делба, в която се вижда, че имотите са разделени.

Адв. Ц.: Това е първият момент, в който се разделят 1997 г., преди да влезе в сила ПУП от 2001 г.

Ю.. Ж.: Става въпрос за днешния момент, а не за 1997 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По делото има скица от кадастъра, където пише кога е последното изменение. То е две години преди да започне процедурата по отчуждаването. Това не е сега обособен във връзка с отчуждаването имот. Той е попълнен преди това и няма кой друг да иницира това попълване на имота, ако не са жалбоподателите.

Адв. Ц.: На са, защото не са участвали в процедурата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това са неща, които аз не знам. Агенцията по кадастъра може да изпрати преписката, от която да се види кой е иницирал.

Адв. Ц.: Моля да уточним въпроса за ниско жилищно застрояване. Да приемем, че нито един пазарен аналог, нито един нотариален акт, който се представи, няма да отговаря на тази част, която приемате за ниско жилищно застрояване, защото считате, че няма никакви устройствени показатели.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От 1959 г. както е в плана, до момента това е отредена тази част, която е предмет на отчуждаване и е с отреждане за улица. Преди това няма данни за какво би могло да бъде там застрояването.

Адв. Ц.: Казвате ли, че съгласно регулационния план от 1914 г. процесният имот попада в парцел XIII – 1403 от кв. 86, но няма данни какво е допустимо като застрояване.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това казвам аналогично, но нямам данни от самия план. Има един толкова стар и скъсан план, на който с 5 лупи се вижда, че има парцел XIII. Няма никакво отреждане. Само една част от този план е наличен. Няма как да кажа, за какво е. Аналогично съдейки за съседните квартали наоколо какво е било застрояването, там е било за жилищно, но конкретно този имот, ако трябва да съм честна, в този план от 1914 г. така, както е показан той попада дори в реката. Приложила съм в първата експертиза по-голям обхват и се вижда към 1914 г. какво е представлявал. Няма данни за предвидено застрояване. Може да е било за производство. Като нищо не пише в този план, аз не мога да кажа за какво е.

Адв. Ц.: Има ли устройствена зона Жм по наредба с конкретни показатели на застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има – 40 процента.

Адв. Ц.: Тези, които съм представил – 30 процента са в рамките на законовите 10 процента разлика.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За мен няма Жм, а терен без устройствени показатели. Съпоставяйки терен без устройствени показатели с терен за ниско етажно

застрояване, оттам дали ще е Жм 2, дали ще е Жм 3, всичките се явяват с разлика в устройствените показатели.

Адв. Ц.: В експертизата сочите, специално както за ниско жилищно застрояване аналозите, които сме представили, така и за улица - са в същата ценова зона, съгласно зониранието от 1998 г. но не се намира в близост, защото са на 12.5 км. 7.2 км. и т.н. От къде извеждате този критерий?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По моя преценка. Законът също не казва, какво значи в близост. Аналозите, които са представени и тези които са в срок, са за района на „М.“ и околоръстния път и „Бункера“. Тези имоти като местоположение, са отдалечени спрямо оценявания. Не са в близост. Това само казвам аз и съм посочила на какво отстояние са. Предоставям на преценката на съда.

Адв. Ц.: Казвате, че законът не определя кои имоти са в близост, то в експертизата сте цитирали законовата разпоредба. Вие ръководили ли сте се от нея?

Ю.. Ж. и юриск. Ю.: Възражаваме по този въпрос.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм посочила в каква устройствена и ценова зона попада. Дала съм и становище по отношение на близост.

Адв. Ц.: Нямам въпроси. Моля експертизата да не се приема в тази част, тъй като считам, че е неправилна.

Ю.. Ж.: Експертизата, която предоставих по адм. дело № 9093/2020 г. по описа на АССГ препотвърждава абсолютно същото за наличието на това, че имотите трябва да са кумулативно в териториална близост и да не е същата ценова зона. Във връзка с това, съпоставими ли са едни имоти във вилни зони, с имот в близост до трета ценова зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В различните части на С. цените са различни. Ако става въпрос за цените в „О. купел“, съпоставяйки ги с цените в „Д.“ има разлика в свободния пазар. По същия начин и за вилната зона, много важно е местоположението и инфраструктурата, дали има изградени комуникации и т.н.

Ю.. Ж.: Уличната регулация може ли да представлява част от инвестиционния проект и разрешение за строеж на една сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Разрешението за строеж се издава за конкретен обект и той е в обхвата на УПИ. Понеже стана въпрос, че проекта е първата част от вертикалната планировка, те се посочват така кратко – каква следва да бъде вертикалната планировка на пътя, съобразно ПУП. На база вертикалната планировка, която е на пътя по отношение на път и по отношение на тротоари и бордюри, вече се изгражда и проектира вертикалната планировка в самото УПИ - предмет на одобряване вертикалната планировка в УПИ-то, но не и това, което е извън него, а не е уличната регулация

Адв. Ц.: Възраждам по този въпрос. Вещото лице няма тази експертиза.

Ю.. Ж.: Приложен ли е ПУП за отделената част от имотите? Застроен ли е имотът в останалата част?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Така, както е реституиран, имотите са с възстановена собственост. Останалата част от възстановените имоти, която не попада в улицата, там е реализирано застрояване и ПУП е приложен.

Ю.. Ж.: Вие приемате, че имотът е без параметри на застрояване.

Ю.. Ю.: С какво отреждане е имотът?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От 1959 г. до момента този имот е с отреждане за улица и за мен,

той трябва да се разглежда, като имот без устройствени показатели.

Ю.. Ю.: Какви трябва да бъдат валидните сделки, послужили за аналог?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Трябва да бъдат такива, които са без предвидено застрояване.

Ю.. Ж.: Попада ли имотът по ОУП в застроителни граници към 1914 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не попада. Тази част въобще не е в обхвата на ОУП на С..

Ю.. Ж.: Може ли даденото отреждане, което е посочено в плана от 1914 г. да е за корекция или за озеленяване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Възможно е за озеленяване.

Ю.. Ж.: Нямам въпроси. Считам, че експертизата е обоснована, коректно направена, във връзка с разпоредбите на ЗОС и в съответствие на закона. Да се приеме заключението на вещото лице.

Адв. Ц.: Моля делото за се отложи, за да може да ангажирам аналози, които да послужат във вариант 3, тъй като технически за три работни дни не мога да намеря и Агенцията по вписванията не може да предостави такива аналози, които да отговарят на устройството на зона Жг, за да мога да ги предоставя на вещото лице и в тази връзка, моля за възможност да представя такива нотариални актове.

Ю.. Ж.: Възражявам по това искане. Същото е неотнормируемо. Вещото лице предвид поредното искане на процесуалния представител е направила няколко варианта. Тя посочи кой вариант за нея е приложим и няма данни, че да търсим сега аналози за жилищно високо строителство Жг. Имахме прекалено много време да ангажираме аналози в тази зона.

Ю.. Ю.: Абсолютно никакво отношение няма от пазарни аналози за жилищно високо застрояване към имот без параметри на застрояване. В тази връзка направените изчисления в зона Жм в таблицата, считам за неотнормируеми. Жг нямат отношение към имот без параметри на устройство и застрояване. Много над допустимите 5 процентна разлика са. Да се приеме заключението.

Адв. Ц.: Предоставям на преценката на съда.

СЪДЪТ като изслуша страните намира, че основното заключение и допълнението към заключението следва да се приемат и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА основното и допълнителното заключение на вещото лице.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ да се изплати възнаграждение в общ размер на 710 лева, съгласно представената-справка декларация, от които са внесени 300 лева.

ИЗДАДЕ СЕ РКО за 300 лева.

УКАЗВА на жалбоподателя чрез упълномощения представител да довнесе по сметката на АССГ сумата от 410 лева в 7-дневен срок, считано от днес.

СТРАНИТЕ (поотделно): Няма да сочим други доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО СЛЕДСТВИЕ
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Ц.: След като не ми се уважи искането за представяне на

други доказателства за доказване на нашата теза смятам, че следва да бъде определено обезщетение, съобразно даденото заключение на вещото лице, съгласно чл. 22, ал. 7 ЗОС, а именно дадените показатели за учредяваната част, която е за ниско жилищно застрояване, тъй като представените аналози вещото лице е посочило, че ниско жилищно застрояване отговаря за Жм, което е с 40 процента плътност на застрояване. Представените от мен аналози, които са за Жм2, са с 30 процента, т.е. в рамките на 10 процента.

Съдът на С. изрично подчертава, че националният съд следва да дири принципа за справедливо обезщетение за собствениците, чиито имоти биват отчуждавани. В тази връзка считам, че представените аналози отговарят както на устройствените показатели, така и на критерия за виза, защото той е легален и се казва, че единствено трябва да са в същата ценова зона, но не и да има някакъв допълнителен критерий за километри отстояние.

Ако съдът прецени, че не следва жалбоподателката да бъде обезщетена по показатели за ниско жилищно застрояване, моля да вземете предвид отреждането за улица стойностите, които е дало вещото лице, тъй като представените аналози отговарят на абсолютно всички устройствени показатели, но според вещото лице отговарят само на критерия на близост, макар, че са в една и съща ценова зона, вещото лице ги отхвърля, защото се намирали на километри отстояние. В експертната си вещото лице цитира решение на СОС/1998 г., въз основа на което се позовава да определи ценовата зона, като имоти близки до процесния, а там са определени зоните, в които мотивирано нашият имот влиза в тях - трета ценова зона. С днес входираната молба, съм представил заключение на вещото лице С. К., по което съм представил и решението, където единият аналог, който е представен по това дело, съм го представил по настоящото дело. То отговаря на всички параметри по закон, като вещото лице по другото дело, в своята експертиза не е добавило никакви допълнителни критерии километър отстояние, а единствено е съобразявана законовата норма дали са в една и съща ценова зона или не. Съдът е валидирал тази експертиза със съдебно решение. Трябва в размера на обезщетението да бъде добавено и извършените подобрения. От ответната страна е изходящ официален документ, който представлява и признание, че тези подобрения са законни. Следва да бъдат обезщетени в пълната им стойност с ДДС, защото това би била сумата, която жалбоподателката ще плати. Допълнителни аргументи ще изложа в писмени бележки, за което моля за срок. Представям списък с разноски и договор за безплатна правна помощ в минимален размер.

Ю.. Ж.: т. 7 визира равностойни имоти. Това се прилага в случай на чл. 23, когато се дава във обезщетение имот и той трябва да бъде

равностоен. В т. 8 – имоти с близки показатели на устройство и застрояване са имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност е не повече от 5 процента.

Във връзка с вертикалната планировка, в случая и от доказателствата, които представихме днес, се доказва, че същата е незаконно положена. Отговорът, който е предоставен е във връзка с искане на ДНСК за полагане на асфалт, а не за изграждане на самата улица. В случая районът казва, че те единствено по линията на текущ ремонт поддържат този положен асфалт. В самото писмо дори не е посочено за кой “Народен герой” става въпрос - за изток или запад? За коя част от УПИ-то, защото от двете страни по приложената скица има [улица]. Съгласно дефиницията намерила обективно приложение в § 5, т. 38, от ДР на ЗУТ техническата структура е посочена като строеж и за същата съгласно чл. 148, ЗУТ следва да са налице инвестиционни проекти и разрешения за строеж. По повод на представеното съдебно решение и експертиза на С. К., искам да посоча, че аз съм бил юрист по това дело и става въпрос за отчуждаване на Б. Р. в[жк], което е на няма и 2 км. от аналозите. Има решение на председателя на АССГ, което съм приложил. Считам, че жалбата е неоснователна и недоказана. Допълнителни аргументи ще изложа в писмена защита. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност, както и че не са дадени разходни документи, че съгласно тълкувателно решение № 6 реално за заплатени тези суми и че подлежат на изплащане. Процесуалните представители са и заинтересована страна, защото кантората им се намира от другата страна на [улица].

Адв. Ц.: Това е абсолютно ирелевантно.

Ю.. Ю.: Ще взема отношение в писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

ПРЕДОСТАВЯ на страните 3-дневен срок за представяне на писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.41 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

