

# Протокол

№

гр. София, 17.03.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 17.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Диляна Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **9862** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 16.05 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. А., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. Ж. с пълномощно по делото и юрк. И. с пълномощно от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно уведомена, не се явява.

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

СЪДЪТ, като счете, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА, че по него на 11.03.2022г. е депозирано заключение по допуснатата експертиза.

ДОКЛАДВА, че по делото на 16.03.2022г. е депозирана молба от адв. А., в която е направено възражение за изслушване на вещото лице в днешното съдебно заседание поради неспазване на срока за представяне на заключението. Направено е искане за допускане на допълнителна експертиза по въпросите, формулирани в съдебното заседание на 24.02.2022г.

На 11.03.2022г. с молба на ответника е представен нотариален акт №109 от 2020г. за обективирани в него три сделки с имоти, попадащи в отреждане за улица и инженерна инфраструктура като е направено искане същият да бъде използван при определяне на размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот.

СЪДЪТ с оглед нормата на чл. 27, ал.3, изр. 3 ЗОС намира, че заключението на

вещото лице е депозирано в срок, предвид което не са налице пречки за изслушване на вещото лице в днешното съдебно заседание.

Юрк. Ж.: Представям и моля да приемете като доказателства по делото следните документи, за които бяхме задължени в предходно заседание: заповеди за отчуждаване със скици към тях. Направил съм си труда и съм изискал работния инвестиционен проект, който е в процедура и комисията го разглежда в момента. Представям и схема към общия устройствен план към 2009г. окончателен от където е видно, че не се предвижда реализацията на трамвай по [улица]. От графичните части на измененията, които предостави процесуалният представител на жалбоподателя се доказва, че уличната регулация е останала в същата широчина със същия габарит.

Адв. А.: По представянето на заповедите не възразявам. По отношение на ситуацията представена в днешното съдебно заседание изрично е посочено, че това е неodobрен проект към настоящия момент и в тази връзка не следва да бъде кредитиран като доказателство. Не съм запозната с представения нотариален акт.

СЪДЪТ по така представените доказателства,

#### ОПРЕДЕЛИ:

Приема нотариалният акт приложен към молба на ответника от 11.03.2022г., както и писмените доказателства представени в днешното съдебно заседание от юрк. Ж..

Като съобрази, че заключението е в срок съдът пристъпва към изслушване на същото. Снема самоличността на вещото лице: А. Ж. А. на 52 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК., обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на вещото лице:

Вещото лице: Поддържам представеното заключение. Нотариалният акт, приложен към молбата, депозирана от ответника на 11.03.2022г. не е съобразен при изготвяне на заключението, същият ми беше представен от ответната страна по имейл след депозиране на заключението. В тази връзка съм изготвила допълнение към заключението, което Ви представям. Допълнението към заключението представлява корекция на таблицата на стр. 8 от представената експертиза. Към него съм приложила извадки от цифровия модел на ПУП за трите имота, описани в този нотариален акт.

Адв. А.: Днес представеното допълнение към заключението на вещото лице представлява по същество изменение на посоченото в депозираното в срок заключение, а тъй като се представя в днешното съдебно заседание това изменение не е депозирано в срок. Предвид това моля да не се изслушва вещото лице днес.

Юрк. Ж.: Считам, че основната експертиза следва да се изслуша и след отговора на въпросите да се реши дали е необходима допълнителна.

Адв. А.: Възразявам да изслушваме експертизата, считам, че не е коректно и е процесуално недопустимо това нещо да се случва в залата.

СЪДЪТ намира, че не са налице пречки да бъде изслушано заключението на вещото лице депозирано на 11.03.2022г.

На въпроси на адв. А., вещото лице: Данъчната оценка, посочена от мен в заключението, е за 6008 кв.м и от там съм извела стойността на квадратен метър, който е 56,25лв. Самата данъчна оценка е за ПИ с пл. № 1787, който номер е по кадастралната основа на действащия ПУП. Процесният имот е част от този имот пл. № 1787. Данъчната оценка е на лист 114 от делото и там пише, че имот с пл. № 1787 с

площ 6008 кв.м, част от който е ПИ с идентификатор 68134.903.107, който е процесен по настоящото дело. Тъй като данъчната оценка е за имот с по-голяма площ аз съм извела стойността за 1 кв.м. Има данъчна оценка за имота, който се отчуждава. За мен тази данъчна оценка се отнася за процесния имот. На стр. 8 в аналозите е цитиран нотариален акт от 24.11.2020г., с който е извършено прехвърляне от съсобственик на съсобственик. Приела съм, че сделката може да послужи като аналог, тъй като законът не забранява това. По ПУП имотът попада в улична регулация, аналогично с процесния. Терени за транспортна инфраструктура /Тти/ включват улици, пътища, летища. По принцип, ако паркоместото е обособена част към пътното платно влиза към зоната Тти. Аз съм направила калкулацията на база по пазарни цени за земята като това, което е изградено на база представените документи и цени към датата на отчуждаване съм ги остойностила като подобрения върху терена, защото няма разрешение за строеж за тези паркоместа. Второ паркоместата имат обслужващи улици, а тук няма как да се прецени каква част е за тези улици. За мен няма как да използвам аналози за паркоместа в конкретния случай. Редно е това, което е изградено да се остойности като подобрения на терена. Няма К. по делото за поливната система. Има само няколко фактури, но няма представено К., за да се види тази стойност какво включва. В договора с „Д. къмпани“ вътре има много неща свързани с ВиК, но не знам дали те включват само тази част или и другата, която не е за отчуждаване. Представеният проект за поливната система наличен по делото не съдържа размери и не мога да определя количествата работи, попадащи в частта от имота, подлежаща на отчуждаване. Този проект е по-скоро насока, но не може да послужи за направа на калкулация на извършените работи. Маркучите и разпръсквачите са преместваеми и могат да се демонтират и да се използват в друга част на терена. Запознала съм се с основния проект за сградата съхраняван в Д.. В Строителната документация липсва проекта за проливната система, представен от жалбоподателя. Има част паркоустройство, който касае единствено озеленяването в частта на дърветата. На проекта в частта за паркоустройство няма печат на Д., има печат на „Зелени системи“ към СО. В стойността на оградата не е включена цената за направата на оградата - платна и колонки, тъй като те са преместваеми - колонките са захванати с анкерни болтове, което съм калкулирала. Остойносттавам това, което е трайно прикрепено към терена. По отношение на оградата са калкулирани стойностите за направата на ивичните основи и анкерните болтове, както и монтажа на паната и колонките. Практиката по делата, по които съм работила от този вид е, че се калкулират само трайно прикрепените към земята обекти, а по отношение на преместваемите - труда за монтажа без да калкулирам демонтаж и самите преместваеми елементи. Не мога да отговаря в момента каква площ заема в кв.м отводнителния канал, но това е просто за изчисление - това е лицето на имота по три метра – това е площта, която е отразена в ПУП за отводнителен канал. Аз направих справка в сайта на Н. в частта на ОУП. В комуникационно транспортната схема е отразено, че по [улица]и „Ф. К.“ е нанесено трасе за трамвай, но дали ще бъде изпълнено това е решение на СО. Процесният имот се засяга само от южното платно на [улица]. На „Т. К.“ е предвидено трамвайното трасе да е в средата между двете платна. Отводнителният канал най-вероятно ще бъде подземен като трасе, като надземна площ тази площ е включена в случая пред лицето на техния имот в частта, в която те имат вход и изход и в острова, който се обособява, за да могат да имат вход и изход от такъв клас улица към тяхното УПИ, т.е. канала по ПУП е под земята, над земята е улицата, осигуряваща вход - изход. Отводнителният

канал попада в уличната регулация. Не е правено изменение на плана включително от жалбоподателите в частта пред имота им.

Адв. А.: Нямам повече въпроси.

На въпроси на юрк. Ж., вещото лице: Остатъкът от имота за отводнителния канал не може да бъде обособен като самостоятелен УПИ. Достъпът до имота по регулация е от към [улица]. На стр. 9 съм допуснала техническа грешка при изписване на римските цифри, обозначаващи номера на имота.

Юрк. И.: Съгласно чл. 14, ал. 4 ЗУТ имотите задължително трябва да имат лице към улица. По изключение този достъп се осигурява към алея, но алея в парк. В случая имота не се намира в парка.

Вещото лице: Единственият транспортен достъп е от към [улица]. Транспортният достъп с организация на движението за имота на жалбоподателя е в два етапа. Първият е преди да бъде реализиран „Ф. К.“, т.е. това, което е в момента, а вторият етап е след реализация на разширението на [улица]. Тази част предмет на отчуждаване се пада в уличната регулация като тя заема част от тротоара, вход и изход от УПИ и южното платно на [улица]. За да се осигури достъп се обособява този остров. От такъв клас път би следвало да има локално платно, но другият вариант е това решение, което са приели с острова. Представените по делото фактури за изграждане на паркинг са за общи количества и касаят и частта предвидена за отчуждаване и другата част от имота която остава. Това се отнася за изграждането на паркинга с паркинг елементите, за асфалтираният път, бордюри и други елементи. Аз не съм смятала абсолютно всичко, аз съм смятала количествата, които попадат в отчуждаваната част. Тези количества, които видях по К. са доста по-високи от тези, които ми излизат в частта за отчуждаване. Почти съм сигурна, че включват и двете части. Смятала съм единствено количествата попадащи в отчуждаваната част. Не съм смятала количествата които са в частта на УПИ. Осветлението и транспортната инфраструктура представляват строежи по смисъла на параграф 5, т. 38 ЗУТ. Не мога да отговоря на въпроса дали е целесъобразно намаляването ширината на улицата. Това са предвижданията на действащият ПУП. След като така е преценено очевидно такива са техническите изисквания.

Адв. А.: Жалбоподателят има 43 паркоместа, които попадат в зоната за отчуждаване и на стр. 19 от протокол 16 е записано точно „в зоната, попадаща за бъдещо разширение на [улица] е реализиран временен открит паркинг с 43 места за паркиране“.

Юрк. Ж.: Временната организация не прави строежа законен.

Адв. А.: Неразделна част от разрешението за ползване е протокол за установяване на годността на строежа Приложение 16, който е приложен в кориците на делото и същият е послужил като основание за издаване на разрешението за ползване по наредбите и разпоредбите на ЗУТ и е цитиран на страница първа от разрешението за ползване.

Вещото лице: По чл. 55 ЗУТ за временен паркинг е необходимо разрешение за строеж. Не открих такова по делото. Самото разрешение за строеж е издадено за УПИ III. Моето становище е, че след като са изградили болницата е следвало да се издаде ново разрешение за строеж на този паркинг. Единият имот от тях попада в уличната регулация, два от имотите, които са предмет на същия нотариален акт попадат в терени с отреждане за инженерна инфраструктура, т.е. аналогично е предназначението на имотите с оценявания. Запознала съм се с разрешението за ползване акт и Акт 16. На стр. 19 са описани 43 места за паркиране.

Юрк. Ж.: Нямам повече въпроси. Считам, че експертизата е точна ясна и обоснована и не претендираме за допълнителна експертиза, тъй като вещото лице потвърди, че аналогът е годен.

Адв. А.: Нямам повече въпроси.

Вещото лице: Въз основа на представения от ответната страна нотариален акт съм изменила стойностите само по отношение на земята.

Адв. А.: В предвид, че не съм се запознала с нотариалния акт представен на 11 март в детайли оспорвам този аналог. Считам, че същия е неотносим, ответната страна е имала възможност да го представи по-рано и не следва да бъде кредитиран по настоящото съдебно производство. Оспорвам аналога описан на стр. 8 позиция 4, тъй като считам, че същият е между съсобственици, което поражда съмнение за пазарната стойност на сделката между тях и в тази връзка ако решите да приемете приложение 2 към експертизата, моля да задължите вещото лице да направи и приложение 3 към експертизата, като изключи от калкулацията нотариалния акт от 24.11.2020г. и изключи нотариалния акт, който е представен на 11 март. Моля да ми се предостави копие от този акт. Оспорвам оценката за земята на експертизата дадена на стр. 8 в заключението на вещото лице. Считам, че същата е занижена не е отразила наличните 43 открити паркинг места, които са въведени в експлоатация. Вещото лице не се е съобразило с реализираните паркоместа, освен това не се е съобразила, че продажната цена видно от представения документ за собственост е по-висока отколкото извършената оценка. По отношение на констатациите направени на стр. 9 оспорвам част от твърденията, като твърдя, че съгласно чл. 151 ЗУТ не за всички съоръжения е необходимо да се издава отделно разрешение за строеж или нарочно такова. Считам, че при наличие на проект за озеленяване няма как в същия да не бъде предвиден в определена част и поливната система. По отношение на подобренията остойностени на стр. 10 считам, че в позицията ВиК и в позицията ограда не са включени всички подобрения реализирани на място, респективно не са остойностени. В тази връзка моля да не приемате експертизата или да дадете възможност на вещото лице във връзка с проведения днес разпит от двете страни да извърши необходимите корекции и допълнения на същата, като допълнително отговори на въпросите поставени в протокола от предишното съдебно заседание, респективно даде заключение отводнителният канал каква площ представлява от отчуждавания имот респективно същия може ли същата площ след изменение на регулационния план да бъде включена в УПИИ III и да посочи каква е покупната стойност на отчуждавания имот, да извърши нова калкулация. В предвид обстоятелството, че не е предвидено трамвайно трасе има ли възможност техническа [улица]южната страна да бъде преместен до северната страна, тъй като е отпаднало част от трасето, което е предвидено.

Юрк. Ж.: Моля да оставите искането без уважение по следните съображения: като страна в производството ние имаме право да представяме доказателства до даване ход на делото по същество. След като ни е станал известен този нотариален акт сме го представили. В днешното съдебно заседание не беше представено доказателство, че е налице свързаност между двете лица. На второ място действително в Закона за държавната собственост има такава забрана, която не фигурира в Закона за общинската собственост. Считам за неотнормимо каква е площта на отводнителния канал, тъй като вещото лице точно и ясно обясни, че той е част от уличната регулация и във вр. с чл. 21, ал.3 ЗОС СО е длъжна да отчужди целия имот, тъй като остатъкът

не може да се ползва по предназначение. Считам, че какво е отреждането на ПУП не е предмет на настоящото производство и инцидентен контрол на друг административен акт освен оспорвания е недопустим. Никога не съм твърдял, че за съоръженията и останалите изградени подобрения е нужно разрешително за строеж, ние твърдим, че освен за озеленяването и оградата всички останали трябва да бъдат в инвестиционния проект. Няма проект за озеленяването, тъй като той не е одобрен.

Адв. А.: Моля да бъде допусната допълнителна задача изчисляване и оценка на 43 открити паркоместа в предвид, че същите са реализирани на място и това е установено от вещото лице както и, че същите са въведени в експлоатация и представляват подобрения на имота, което не е изчислено.

**СЪДЪТ** с оглед обстоятелството, че в днес представеното от вещото лице допълнение към заключението са включени единствено аритметични изчисления във връзка с представен от ответника на 11.03.2022г. пазарен аналог намира, че не са налице пречки това допълнение да бъде прието като част от заключението, доколкото аритметичните изчисления без този пазарен аналог са представени в депозираното на 11.03.2022г. от вещото лице заключение.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** заключението на вещото лице. Издаде се РКО за сумата от внесените депозит от 400 лева.

**СЪДЪТ** намира искането на адв. А. за допускане на допълнителна експертиза със задачи формулирани в съдебното заседание на 24.02.2022г. и в днешното съдебно заседание за неоснователни, тъй като въпросите са неотнормирани към предмета на спора. В по-голямата си част те касаят предвижданията на действащия ПУП, който обаче не е предмет на настоящото производство.

Предвид това,

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** искането за допускане на допълнителна експертиза със задачи формулирани в съдебно заседание на 24.02.22г и в днешното такова.

**ПРИЕМА** представените от страните писмени доказателства.

**ДА СЕ ИЗДАДЕ** незаверен препис от писменото доказателство, приложено към молба на ответника постъпила по делото на 11.03.22г на адв. А. след заплащане на съответната такса.

Адв. А.: Моля да допуснете експертиза, която да извърши проверка на документите в СО съществуващото трасе на [улица]допустимо

ли е северната тангента да премине в южната тангента, като пресича така нареченото трамвайно трасе, респективно да се даде отговор отпаднала ли е необходимостта от изграждане на трамвайно трасе по [улица], което намалява габарита на пътя от 41 метра на 24 метра. В предвид, че проекта представен в днешното съдебно заседание не е одобрен, както и не е приложен регулационният план към днешна дата необходимо ли е отчуждаването изцяло на имота на моите доверители да бъде направено за реализиране на улично трасе съгласно приложената схема от 12 метра или част от тези 12 метра няма пречка да бъдат разположени в отпадналото трамвайно трасе. Моля да бъде направено проверка в инвестиционната инициатива в програмата на СО какъв габарит на пътна транспортна връзка е заложен 12, 24 метра или 41 метра. Считам, че това е относимо с оглед обстоятелството, че отчуждителната заповед е за улица без да е посочена с какъв габарит е улицата.

Съдът, по така направеното искане намира, че поставените въпроси от адв. А. пряко касаят предвижданията на ПУП във връзка с чиито предвиждания се извършва процесното отчуждаване. По същество с тях се цели преразглеждане на влязъл в сила административен акт, който инцидентен контрол за законосъобразност е недопустим в съдебно-административното производство за разлика от гражданския процес предвид това съдът намира въпросите за недопустими и

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ така направеното доказателствено искане.

Вещото лице: Представям и моля да приемете справка-декларация към депозираното от мен заключение.

СЪДЪТ с оглед представената от вещото лице справка-декларация определя окончателен депозит в размер на 700 лв., с оглед което задължава жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи по делото документ за внесена сума в размер на 300 лв. допълнителен депозит за възнаграждение на вещото лице.

Предупреждава жалбоподателя, че при неизпълнение на определението на съда ще бъде постановено определение по чл. 77 ГПК за принудително събиране на сумата.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.  
СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,  
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. А.: Моля да уважите изцяло претенцията ни като отмените отчуждителната заповед като незаконосъобразна в предвид на обстоятелството, че в същата е записано, че се отчуждава имот за реализиране на улица без да е посочен габарита на улицата и в същата е включен и отводнителен канал, който не е предмет на отчуждаване. Освен това видно от представените доказателства отчуждаваната площ е застроена с временен открит паркинг, реализирано е озеленяване и други мероприятия в предвид, което определената в заповедта оценка на имота е занижена поради, което моля същата да бъде увеличена с направените в имота подобрения, като вземете в предвид, че стойността на имота при закупуването му е по-висока от тази която се определя. Моля при определяне на оценката да вземете като стойност за имота покупната му стойност на кв. метър съобразно представения нотариален акт и подобренията направени в имота. Моля за срок за писмена защита. Представям и моля да приемете списък за разноските с копие за другата страна.

Юрк. Ж.: На първо място считам, че е налице влязъл в сила ПУП на процесния имот и отчуждаването е започнало в сроковете по параграф 23 във връзка с чл. 17, като административното производство се счита за започнало към издаването на възлагателно писмо, в случая издадената заповед е 6 месеца преди да изтекат сроковете. Считам, че е неотнормимо какво е отреждането по ПУП. Отпаднал на обществен интерес се доказва с изменение на ПУП или с липсата на такъв до тогава се счита, че е налице обществен интерес, тъй като за процесния имот има влязъл в сила ПУП. За цялост на защита искам да посоча, че УПИ III за болница, хотел и офиси няма да има достъп към лицето си ако не бъде изграден нужния локал със забранителния шлус също искам да отбележа, че остатъка на имота за който претендират жалбоподателите за отводнителен канал не отговаря на условията на чл. 19 ЗУТ и във връзка с това СО е длъжна да отчужди целият имот. По отношение на паркинга се установи по безспорен начин, че липсват нужните строителни книжа за изграждането му в това числа договори с изпълнител, фактури, СМР и К.. Временният паркинг попада под разрешителният режим на чл. 55 ЗУТ, като



такъв след като има самостоятелно разрешение за строеж. Считам, че законите следва да се прилагат еднакво за всички. Във връзка с претенцията, че в индивидуалния административен акт липсва габарит на улица, тя не е задължителен реквизит в заповедта за отчуждаване. Стойността на равностойното парично обезщетение се определя 12 месеца преди датата на възлагането и не е относимо каква стойност е заплатена от жалбоподателя към отминал период. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на процесуалният представител на жалбоподателя. Моля за срок за писмена защита.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА на страните срок за представяне на писмени бележки по съществуващото на спора до 23.03.2022г.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 17.59 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: