

# Протокол

№

гр. София, 31.01.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в публично заседание на 31.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **3446** по описа за **2023** 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 09.30 часа се явиха:

Жалбоподателката М. Т. Н., редовно призована, не се явява. Представява се от адв. К. С., с пълномощно по делото.

Жалбоподателят Е. Т. У., редовно призован, се явява лично и се представява от адв. К. С., с пълномощно по делото.

Ответникът кмет на Столична община, редовно призован, се представява от юрк. Р. И., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

Явява се вещото лице М. И., редовно уведомена.

Страните (поотделно) – Да се даде ход на делото.

Като намери, че не са налице процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното открито съдебно заседание, **СЪДЪТ**

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

ДОКЛАДВА молба на жалбоподателите от 24.11.2023 година, с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА молба на жалбоподателите от 08.12.2023 година, с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение на вещото лице, представено на 23.01.2024 година.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

М. П. И., 62 години, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността съгласно чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Известна ми е наказателната отговорност. Представила съм писмено заключение, което поддържам.

Адв. С. – Нямам въпроси. Моля да бъде приета експертизата.

Юрк. И. – По отношение на аналог № 3, който сте ползвали по делото, на стр.3, приложение № 1, може ли да ми кажете каква е на плътността застрояване на този имот и от къде сте взели тази информация?

Вещото лице - Всички са с височина на застрояване до 10 метра височина и плътността отговоря на нормите на Столична община.

Юрк. И. – Може ли да ни кажете, в коя устройствена зона попада имотът?

Вещото лице - Приложила съм по експертиза промяната. Тук се получава, че в наредбата устройствената зона на „Б.“ е 2-ра. Цитирала съм едно решение на Общински съвет, където този район „Б.“ е преместен в I-ва зона и съм гледала върху аналозите и като аналози от I-ва зона.

Юрк. И. – Да кажете за коя наредба става въпрос?

Вещото лице - Цитирала съм наредбата и в двете зони. Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Проверила съм, действаща е. В тази наредба I-ва зона са Л., Центъра, И., С., Г. М., К. село и т. н.

Юрк. И. - По отношение на аналог № 4, на стр.4 от експертизата, в коя устройствена зона попада и каква е плътността на застрояване?

Вещото лице – Тук в общи линии съм гледала височината на застрояване, която показва и плътността на застрояване.

Юрк. И. – Не може да кажете колко е плътността на застрояване?

Вещото лице - Не. Гледала съм височината на застрояване. Когато се дава плътност на застрояване, тя се дава спрямо съседните имоти, съответно свързаност, сключено и т. н. застрояване. Това е предмет на общите показатели на плътността на застрояване и са дадени в Наредбата за застрояване на София. Най-общо казано в кадастъра, това, което аз съм правила като извадки, са изрезки и се дава височината на застрояване. Плътността на застрояване за този имот съм я дала в една от снимките, които има, на стр.9. Снимките започват от стр. 9, където съм дала този имот и съседния имот и съответно съм показала снимки на iSoftMap и на следващата снимка 11 е точната ориентация на „Б.“. В iSoftMap е дадена по-подробна информация за начина на застрояване на съответния имот.

Юрк. И. – По отношение на аналог № 5 (отново), може ли да ни кажете в каква устройствена зона попада имотът и каква е плътността на застрояване и от къде сте взели тази информация?

Вещото лице - На всеки аналог, който съм взела, съм писала от кой съм взела аналога в табличката.

Юрк. И. - От къде сте взели информация за плътността на застрояването?

Вещото лице - Вече обясних за плътността на застрояване, взела съм информация на височината на застрояване, за трети път.

Юрк. И. – Тоест, не сте го изследвали въпроса. При разглеждане на аналозите, видях, че сте писали, че сте се съобразили с §1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, съобразихте ли се с другите разпоредби?

Вещото лице - Един и същи е начинът на застрояване.

Юрк. И. – 22, плътност на застрояване?

Вещото лице – Да, това е.

Юрк. И. – В оценката, която е предоставена в административната преписка от административния орган, използвана и за издаване на заповедта за отчуждаване, са използвани 8 аналога. Вие сте взели, така като гледам, най-скъпите от тях. Може ли да ми кажете на какво основание сте изключили другите аналози?

Вещото лице - Взела съм паритетно аналози от оценката, аналози от ищеца и аналози от ответника. На този принцип съм изключила най-ниската и двете най-високи цени. Имаме цени, които са дадени като аналози от 1200 – 1700 на квадрат. Паритет значи равнопоставеност. Според мен е некоректно да бъде приложен аналог с 1200 лева и 1700 лева на цена на квадратен метър и поради тази причина съм писала в експертизата, че съм изключила най-ниската и най-високата цена. Възползвала съм се от това, че тези аналози съществуват по делото, както и аналозите, които съм използвала в диска, който ми е представен, на стр.9. В този диск 99%, грубо казано, от аналозите по сделките, които са дадени са застроени повече от 60-70% от квадратурата на имота и е много трудно да се отсее и да се намери аналог, който да е приложим. Поради тази причина съм ползвала от оценката на административния орган аналози и това което е, тъй като не мога да пренебрегна това, което е представено от жалбоподателя. И от представените от жалбоподателя аналози по същия начин съм отхвърлила тези, които не припасват. Единият от аналозите беше с отстъпено право на поставяем търговски обект. Това е несъвместимо с аналога, който трябва да приложи към този имот. Поради тази причина и този аналог е отхвърлен от мен.

Юрк. И. - Възразявам срещу приемането на заключението. Оспорвам го. Считам, че не е компетентно в смисъл, че не е изпълнено съобразно изискванията на съда и не отговаря на особените изисквания на Закона за общинската собственост (ЗОС). Както вещото лице само каза, то не е следвало особените изисквания, предходни ПУП-ове на имота.

Вещото лице – Напротив.

Адв. С. (реплика) – Вещото лице не е казало това.

Въпрос на съда – След като възникна тази неяснота, какво е Вашето становище относно предходния устройствен план?

Вещото лице – Предвижда до 10 метра застрояване височина. Това е общата норма на застрояването. Всичко останало като плътност се прави с изменение на ПУП, ПРЗ, плана за регулация, за застрояване и съответно, там се дават отстоянието между сградите, какъв е начинът на застрояване и т. н. Това, което е дадено в Наредбата на Софийска община по отношение на застрояването, са най-общите норми. Може да са дали, че един парцел има примерно 40% застрояване, но в един момент на този парцел да има 30% застрояване или 50% застрояване спрямо одобряването на изменението на ПУП, ПРЗ. Това е една административна преписка, която е обтекаема, така да се каже. Дадени са параметрите, но не може да се каже, че тези параметри са абсолютно точни. Както Ви казах, че в аналозите, които са представени на стр. 9, тоест в диска, точно в тези зони, които съм изследвала плътността на застрояване е над 60%.

Юрк. И. – Вещото лице не е изследвало предходен устройствен план, плътността на

застрояване на устройствените зони, в които попадат имотите. Имам предвид, че не е изследвало каква плътност на застрояване следва да бъде приложена за аналозите, които да бъдат приети за годни аналози при определяне на равностойно парично обезщетение за имота. Във връзка с което представям и моля да приемете извадки от СОФКАРТ, от които е видно, че представените от жалбоподателя аналози и използвани при определяне на равностойно парично обезщетение от вещото лице, попадат съответно: аналог № 3 в устройствена зона Ц2, с плътност на застрояване, съгласно приложение № 2 от ЗУЗСО от 60% до 80%. Не е ясно кой от двата реда следва да бъде приложен за имота, описан в акта под аналог № 3 от експертизата. Аналогично, по отношение на аналог № 4 имотът попада в устройствена зона ЖМ2, съгласно ЗУЗСО, като отново са дадени два реда показатели по отношение на плътността на застрояване за имота, като в случая считам, че следва бъде приложен ред 2-ри от ЗУЗСО, с плътност на застрояване 25%, тъй като считам, че имотът попада в бившите вилни зони заключени в строителните граници на София.

По отношение на аналог № 5 от експертизата, имотът попада в устройствена зона Ц1, съгласно Приложение 2 от ЗУЗСО, без посочени показатели на застрояване. В приложението е посочено, че параметрите на застрояване се определят съгласно подробния устройствен план и РУП за имота, като по експертизата няма данни да съществуват такива и какви са показателите на застрояване.

На следващо място считам, че цитираната от вещото лице наредба не е приложима, като зоните, които следва да бъдат използвани в експертизата, са определени в решение № 2 по протокол 44 от 08.06.1998 година на Столичен общински съвет, препис от който представям, заедно определените в него строителни граници.

Адв. С. – Това е въпрос по същество.

Юрк. И. – Оспорвам експертизата, като такава, която не е изготвена в съответствие с изискванията на ЗОС. На този етап няма да правя доказателствени искания, тъй като считам, че не е в моя тежест.

Адв. С. - По експертиза нямам въпроси.

Относно доказателствата: експертизата е пълна и отговаря на всички въпроси. Това, че на колегата не ѝ харесва заключението, е съвсем различно от оспорването. Аз официално заявявам, че повече депозити за експертиза няма да внасям от името на моите клиенти. Задачите, които аз съм поставил, са изпълнени, съобразно представените доказателства. Колегата може непрекъснато да вади доказателства, да ги дава в последния момент, а аз нямам възможност да се запозная с тях. Не знам дали са относими изобщо. Ако колегата има желание за нова експертиза, да си плати депозит и да поиска. Няма законова причина да се назначава нова експертиза. Всичките тези съждения, които колегата направи, можеше да се направят до сега и да се поставят допълнителни въпроси. Това е втора експертиза. Ако вещото лице може да отговори нещо допълнително, моля да ѝ се даде тази възможност в момента.

Вещото лице – Не запомних абсолютно всичко, но запомних цитирания аналог 5, който, ако ответникът беше погледнал, е изключен от таблицата за определяне на цената за квадратен метър, тъй като цената му е прекалено висока. Така че този аналог и съжденията, които са, не са коректни.

Още веднъж искам да повтора, че съм работила върху аналози, които са дали двете страни, включително и върху аналози, върху които административният орган е направил оценката за обезщетение на имота. В табличката съм записала всеки аналог

на коя страница от делото се намира, така че това е по отношение на аналозите. Направи ми впечатление, че бяха оспорени само аналозите на жалбоподателя.

Юрк. И. (реплика) – По отношение на доказателствата, същите не са нови към административната преписка, а съм ги представила във връзка с изготвеното становище от вещото лице в експертизата, което се изслушва и приема днес и аз няма как да ги представя по-рано, тъй като все пак днес изслушваме експертизата и те са изцяло и единствено във връзка с тази експертиза и с моето оспорване по нея. По отношение на изказването за аналог № 5, така или иначе той е описан, така че съм си задала въпросите.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на съдебно-оценителната експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение от внесения депозит в размер на 819 (осемстотин и деветнадесет) лева, за която сума се издаде разходен касов ордер.

Адв. С. – Считам, че са събрани всички доказателства по делото. Да се приемат. Нямам други искания по доказателствата

Юрк. И. - Нямам възражение по доказателствата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства и представените с молби на жалбоподателите от 24.11.2023 година и от 08.12.2023 година.

Като счете делото за изяснено от фактическа страна, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. С. – Моля да уважите подадената от доверителите ми жалба.

По делото за имота като парцел са приети две експертизи, които и двете надвишават определената от общината стойност. Въпрос на Ваша преценка и на справедливост е, коя от тези две стойности, посочени в двете експертизи, Вие ще приемете. По повторната експертиза безспорно се прие заключение на дюкяна, книжарницата. От това заключение безспорно е установено, че това е законна постройка. Единствената бележка, която имам към заключението: по закон тази книжарница е 48 квадратни метра, докато вещото лице даде заключение за 24 квадратни метра, което е и по данъчната оценка. Затова ще моля, когато определяте стойността на тази къща, като овъзмездяване на моите доверители, да умножите тази данъчна оценка по 2, съобразявайки с наличните по делото доказателства.

Моля да присъдите на доверителите ми направените разноски, за които представям справка по чл.80 от ГПК и адвокатски хонорар.

Юрк. И. – Моля да оставите подадената жалба без уважение като неоснователна и недоказана. Считам, че по делото не се установи по безспорен и законосъобразен начин, че определеното равностойно парично обезщетение за имота и сградите,

описани в заповедта за отчуждаване, не отговаря на изискванията на закона. И двете експертизи по делото са оспорени, като считам, че същите не отговарят на особените изисквания на ЗОС.

Поддържам изцяло подадените становища при оспорването и на двете експертизи, като по отношение на изслушаната днес експертиза само мога да добавя, че вещото лице на паритетен принцип, както се изрази при изслушването ѝ, е изключило годни аналози при определяне на равностойно парично обезщетение.

По отношение на оценката на сградата, за която се иска обезщетение считам, че по делото не са представени доказателства, че сградата безспорно е законна. А и няма как да се приеме, че е безспорно законна, след като по делото има представени становища от районната администрация и административният орган, издал обжалвания акт е приел, че за сградата няма издадени законни строителни книжа.

Моля да ми бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение.

Правя възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар от процесуалния представител на жалбоподателите.

Адв. С. (реплика) – Относно законността са представени безспорни доказателства, че тази сграда е била законна 1922 година. От 1922 година тази сграда с разрешение на тогавашния кмет е построена, отчуждена и възстановена. Сега, че настоящата администрация дава някакво становище на неznайно кой, в нарушение на всички нормативни разпоредби, действащи в този период от близо 100 години, е абсолютно необосновано и нещо не значи. Становището на колегата означава, че - каквото кажем ние, значи това е истината.

**СЪДТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.07 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: