

Протокол

№

гр. София, 08.11.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 08.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3889** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:03 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - „Демакс – Холограми“ АД - редовно призован, се представлява от адв. Г., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ - кметът на Столична община - редовно призован, се представлява от юрк. Л., с представено по делото пълномощно.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. – редовно призовано, се явява.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба от 12.10.2023 г. от жалбоподателя с приложени писмени доказателства в изпълнение на дадени указания в протоколно определение.

ДОКЛАДВА постъпило заключение на съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срок по чл. 27 от ЗОС.

ЮРК. Л.: Оспорвам представените доказателства от жалбоподателя. Считам същите за неотнормими.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 54 г., българка, български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

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

Столична община е оценила процесния имот с ползваща пазарни аналози за незастроения ПИ, попадащ в устройствена зона Смф 1 с такива устройствени показатели.

Законът изисква да се намират в същата ценова зона и тези пазарни аналози се намират в четвърта ценова зона.

Специално четирите аналога, които са по договора, който е за пазарни аналози в „Л.“, те дори покачват цената спрямо аналозите за „М. долина“ и „М.“. „М. долина“ е на околоръстния път до „М. 4“, а имотите са на „Ц. шосе“.

Целият имот /процесния/ по действащия ПУП от 1988 г., с изменението от 1998 г. попада в улична регулация. Описала съм го на стр. 4 от експертизата.

Извадка от ОУП съм приложила на стр. 4, където се вижда че имотът, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона Гти.

Преди 2009 г. не съм правила справка. Казвам по действащия план.

Да, отчуждаването и ПУП са преди 2009 г.

АДВ. Г.: Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението. Считам, че вещото лице е отговорило на първия въпрос по метод, който никой не е задавал. Дал е заключение за оценка ако имотът не попадеше в Смф1. Самата община го е оценила по този начин. Отделно от това, за мен не е отговорено на задача 2 по обоснован начин, защото това няма как да се направи преценка дали нуждата би била задоволена по друг начин, ако не се вземат предвид абсолютно всички предвиждания на плана до 2009 г., защото ОУП заварва едно положение на ПУП и съотнасянето на ПУП и ОУП е точно обратното. ПУП се изработват на база ОУП, а не обратното. В тази връзка моля да допуснете тройна съдебно-техническа експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отчуждаването е във връзка с действащия ПУП. То не се отчуждава по ОУП. Посочила съм, че дали би могло да бъде изменена регулацията, така че да не се засяга и в тази връзка съм посочила както е предвиждането на действащия ОУП, тъй като едно изменение вече към настоящия момент следва да се съобрази с действащия ОУП. Не виждам защо трябва да давам предходни предвиждания на ОУП назад във времето.

АДВ. Г.: А съгласно Кадастрална карта какво е предназначението на имота?

ЮРК. Л.: Възрабявам.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За друг вид застрояване. Мисля, че е посочено.

По отношение на оценката първия вариант аз съм изследвала какво е предходното

предназначение на имота. Установявам, че в по-голямата си част имотът е с отреждане за улична регулация. По най-първия план е МНО, а преди него няма друг ПУП, защото МНО е за обществено отреждане, тоест вече отиваме на варианта без регулация, където няма устройствени показатели. Като втори вариант на експертизата съм дала на база установения траен начин на фактическо ползване. Посочила съм снимков материал. Видно е за какво се ползва. Една част от терена е пространство между две огради. Едната е плътна, едната прозирна, за което от жалбоподателя е представил документи, че е охранителна и че следва да бъде изградена по границите на УПИ-то, а другата част е вътрешен двор, тъй като оградата не е изградена по границите. Говоря за вътрешната охранителна ограда.

АДВ. Г.: При положение, че този имот е УПИ I за имот 119 и 222, този имот попада УПИ I и сегашният имот е бившия 222, УПИ I е отреден за 119 и 222 и след като имотът попада в УПИ I, как така този имот, той може да е предвиден за улица, но никога не е бил улица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В. си извадката на плана от 1988 г. и след това с изменението, което е от 1998 г., че този имот попада в улична регулация.

Няма план, по който процесният имот да попада в УПИ на полиграфията. Казвам, че по най-първия план той попада в УПИ, но това е УПИ за МНО. Няма застроителни показатели към този най-стар ПУП. Има становище, дадено от НАГ по делото, но МНО е с обществено отреждане.

АДВ. Г.: УПИ I, не го е одобрил инвеститорът, а го е одобрила Столична община. Не може Столична община да одобрява УПИ I и сега да твърди, че това винаги е било за улица. Взехте ли предвид строителните книжа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Разгледала съм строителните книжа. Процесният имот попада в зона Тти по действащия ОУП от 2009 г.

АДВ. Г.: Няма да коментирам 10 годишния срок, но това е друго основание, защото са минали много повече от 10 години от последната заповед за отчуждаването. Има си конституционно решение на Конституционния съд. Има си процедура. Аз оспорвам оценката и заповедта в частта, в която се предвижда имотът на доверителя ми да бъде отчужден. Тази процедура изцяло не може да бъде проведена. Затова искам всички заповеди, за да видя как във времето са си допълвали 10-годишния срок.

ЮРК. Л.: Първо това, което сподели адв. Г. е нелепо, защото тълкувателното решение е загубило правното си действие. Година след това е направено изменение на чл. 208, ал. 2, в което е казано, че отчуждителните процедури по ЗОС и ЗДС могат да бъдат извършени при липсата на мотивирано искане за изменение на регулацията. В случая такова искане не е постъпило и отчуждаването е реализирано въз основа на чл. 208, ал. 2. Да, сроковете са изтекли, но законът позволява това при липсата на мотивирано искане за изменението. Тук се намекуват твърдения, които са неотнормирани.

На въпроси на юрк. Л., вещото лице отговори:

Да, има действащ ПУП, който отрежда имота за улична регулация и съм приложила извадка от него на стр. 5 от експертизата.

Целият имот, предмет на отчуждаването, в момента по действащия ПУП попада в отреждане за улична регулация.

Единствено има представен проект за временната ограда, която следва да бъде изградена по границите на УПИ-то, тоест тази ограда, която трябва да е прозирна и е

наименувана като охранителна, не попада в частта, предмет на отчуждаването. По отношение на втората ограда, която е външна и е изградена от ламарина, метална конструкция, за нея няма представени строителни книжа и няма представени книжа по отношение на изградената на място асфалтовата настилка. Аз съм ги оценила, тъй като съм ги видяла на място. Поотделно са. Дала съм на плътна ограда, която съм остойностила настилката и отделно съм дала крайното ми съждение.

Да, над 60 см е плътната част на оградата.

Леката прозрачна ограда принципно след като следва да бъде изградена по границата на УПИ-то, тя не се засяга от отчуждаването. Дали може да се демонтира, тя е с оградни пана, но не помня как бяха захванати. Вижда се, че е с анкерни болтове. Тя не попада, в смисъл не трябва да попада. А това, че тя в едната си част не е изградена както е по издаденото разрешение за строеж, то тя се явява и незаконна.

Остойностила съм това, което съм видяла на място по отношение на растителността. Поддържана е растителността.

Единият вариант го давам на база на това, което аз преценявам като предходно предназначение, тоест, че този имот преди отреждането за МНО е бил за неурегулирана територия и вторият вариант е на база на установеното на място, че всъщност има една ограда, че има една ограда с оглед предназначението. Поне това ми обясниха на място и не знам точно с каква функция е сградата в УПИ-то, но ми обясниха, че им изискват такава охранителна ограда, която е с видеонаблюдение. Не съм се занимавала да изследвам сградата и какви функции и предназначение има тя.

УПИ-то си има граници и в самия проект, който е приложен от жалбоподателите е видно къде са границите му.

АДВ. Г.: Самото фактическо ползване при липса на данни се извършва по начин на трайно ползване и то неслучайно в Кадастралната карта е описано.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Затова давам вариант 2.

ЮРК. Л.: Считаю, че експертизата е пълна, точна и частично правилна, тъй като оспорвам една малка част от нея, което е по същество. Считаю, че не следва да бъде изслушвана тройна експертиза. В правния мир, тройните експертизи изчезнаха. Ако желаят по-скоро може да искат допълнителна или повторна от друго вещо лице.

Кадастралната карта има единствено информационен характер. Написаното в нея не се ползва с доказателствена материална сила. По отношение на това трайния начин на фактическо ползване на имота така обосноваван, тоест отделен, няма как да ползва трайния начин на ползване на съседния имот. Вещото лице на място е проверила, че имотът се използва като вид паркинг и във връзка с това вещото лице правилно е определила обезщетението по вариант 1 и това е абсолютно правилно, тъй като ако нашият оценител я беше оценил като улична регулация и вещото лице беше установило, че трябва да се прави в Смф1, те пак щяха да претендират, че нашият оценител неправилно е определил предходното отреждане. Незаконосъобразността е в две посоки.

АДВ. Г.: Моите доверители считат, че тази оценка е ниска. Считаю, че нуждите на общината могат да бъдат задоволени по друг начин и аз поддържам това, което доверителите ми искат.

ЮРК. Л.: ОУП е абсолютно неотнормисим към процедурите по отчуждаване и на нито едно място в глава 3 не се цитира ОУП. Отделно от това, съобразно ЗУТ, ПУП се изменят само и единствено когато противоречат на ОУП. Публичната, обществената

нужда се доказва единствено с влязъл в сила ПУП, така че към този момент друга нужда няма как да бъде доказана.

АДВ. Г.: Не е вярно, че няма тройни експертизи, защото АПК препраща към ГПК. Там заключението може да бъде извършено от едно или повече вещи лица. Доверителите ми счита, че теренът е по-скъп и нуждата може да бъде задоволена по друг начин.

Въпрос на адв. Г. към вещото лице: Вие извършвате ли оценки по възлагане от Столична община?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не.

Само мога да кажа, че съм изследвала абсолютно всички сделки, включително и личен архив, който е немалък, така че това, което твърди жалбоподателят, че съм използвала сделките, които използвала Столична община. Просто след анализ се установи, че действително само тези две сделки могат да бъдат използвани. Говоря за вариант 2. Вариант 1 е на база без показатели на застрояване.

ЮРК. Л.: Вещото лице не е страна по делото. Всяка страна следва да докаже обстоятелствата, от които счита, че черпи благоприятни последици. Ако те считат, че има такива сделки, да се ангажират. Имали са достатъчно време до настоящия момент. Вещото лице работи с доказателствата по делото.

СЪДЪТ, по доказателствата,

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото представените с молба на жалбоподателя писмени доказателства.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 500 лв.

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесеня депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 500 /петстотин/ лв.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за допускане на тройна експертиза като неоснователно, тъй като счита, че заключението е пълно и е отговорило на всички зададени въпроси.

С оглед това, че вещото лице е взело предвид заповедите по чл. 25, ал. 1 ЗОС при изготвяне на заключението, съдът намира, че следва да отмени протоколно определение от 31.05.2023 г., с което е задължил ответника да представи всички заповеди, описани в обявлението по чл. 25, ал.1 от ЗОС.

Предвид изложеното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТМЕНЯ протоколно определение от съдебно заседание, проведено на 31.05.2023 г., с което е задължил ответника да представи всички заповеди, описани в обявлението по чл. 25, ал.1 от ЗОС.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ НАМИРА делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Г.: Моля да уважите жалбата и понеже не се допусна повторна нито тройна експертиза, моля да имате предвид при постановяване на решението вариант 2 от заключението на вещото лице, като в допълнение на оценката на земята, съобразно попадането на терена в зона Смф1, моля към определената оценка да се добави стойността на подобренията в имота, защото те фактически са изградени на място, изградени са от доверителя ми и то преди започване на процедурата по отчуждаването, видно от строителните книжа по осъществяването им. Моля да присъдите разноски на доверителя ми, съобразно списък, който представям. Моля за срок от писмени бележки.

ЮРК. Л.: Считам така подадената жалба за неоснователна. Твърденията останаха недоказани, че паричното обезщетение трябва да бъде в по-голям размер. Действително се установи, че оценител в административното производство е изготвил неправилна оценка дотолкова, доколкото не е съобразил правилно предходното отреждане на процесния имот. Както вече посочих, незаконосъобразността на тази оценка може да е в две насоки. Като при определянето на по-ниска цена, то се запазва тази, която е определена в административния акт. Публичните мероприятията се доказват само и единствено с влязъл в сила ПУП и до тогава това е единственото техническо решение, чрез което може да бъде изградена улица. Съгласно чл. 22, ал. 5 и следващите, законът изисква да се търси различно мероприятие от публично. Точно за това считам, че вещото лице е абсолютно правилно е приело, че всички предходни регулационни планове отреждат имота за публично мероприятие. По отношение, че следва да се оценят като Смф, считам, че ОУП е абсолютно неотносим, както и Кадастралната карта, тъй като второстепенни улици, за които все още не приложена уличната регулация се записват като имоти за друг вид застрояване. Оспорих представените документи, тъй като те касаят съседния имот. По отношение на подобренията, оспорвам същото и ще изложа съображения в писмена защита, за което моля да ми бъде даден срок. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение в допустимите стойности.

АДВ. Г. /реплика/: Предназначението на един имот се определя от територията, в която попада. Искам да кажа, че улици няма докато не бъдат построени и докато не се отчуждят. До тогава имотите са на частните собственици.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки в 10-дневен срок от днес.

СЪДЪТ ОБЯВИ устните състезания за приключили и **ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:44 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

