

Протокол

№

гр. София, 13.06.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 13.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **10129** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13.30 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

От Жалбоподателите В. Г. И., Д. Т. И., З. Д. К., К. Д. К., Б. Г. Г. и С. Г. Я., редовно призовани, лично се явява З. Д. К.; останалите - не се явяват. За всички – адв. И. Ц., с пълномощно по делото.

Ответникът КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юриск. Ж. и юриск И., с пълномощни по делото и от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А.- налице.

Страните: Да се даде ход на делото
СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА се постъпилото заключение по назначената съдебна техническа оценителна експертиза на 03/05/2022 г.

СНЕ се самоличността на ВЛ:

А. Ж. А., 52 г., български гражданин, неосъждано, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл.291 НК, обеща да даде заключение по знание и съвест.

ВЛ: Поддържам представеното от мен заключение.

ВЛ (на въпроси на адв. Ц. за предвижданията на действалите ОГП (от 1982 и 1961):

Поддържам констатациите в отговора на въпрос №1. На лист 7 в цвят съм представила извадка от ОГП -1982 г. , съответно на легендата са отразени зелени площи за обществено ползване, терени на инженерната инфраструктура и зелени площи за специализирано ползване, но мащабът на ОГП е такъв, че няма как да кажа каква част попада в тези зони, възможно е локализиране като местоположение, показани са устройствените зони в съседство.

ВЛ (на въпроси на адв. Ц. за прил. № 1 към заключението, в което са изключени като аналог нотариалните актове, които не отговарят на зоната по ОУП): Поддържам анализа, той е направен на база настоящият ПУП и ОУП, сравнявам отреждането на процесния имот по плана, преди действащия план с отреждане за обществено мероприятие, където имотът не е бил урегулиран. Имотът е бил без показатели на застрояване и използваните от мен аналози са имоти с Тти, ползвам за сравнение сделки с допустимата максимална плътност на застрояване в рамките на 5 процента.

ВЛ (на въпроси на адв. Ц.): Посоченият в приложение № 1, нотариален акт, посочен с № по ред „2“ е с плътност на застрояване един процент, е изключен като аналог защото е с бъдещи подобрения/приращения. Не съм посочила площта и цената в кв. метър, той е с разрешение за строеж и не е аналогичен с оценявания. Двата имота попадат в две устройствени зони Зп и оз-1, има недопустима разлика, има разлика в устройствените показатели (спрямо оценявания). Изключила съм от анализ и сделките №№ по ред 7, 8, 9 (за зоопарк, за сгради за обществено обслужване, не за озеленяване) и № по ред 10, тъй като оценяваният имот не е бил урегулиран, никога не е имал параметри за застрояване.

ВЛ (на въпроси на адв. Ц. за изключване от анализа на сделките със страна Столична община, защо не е дадена цена на кв. метър): Столична община не е търговец.

Адв. Ц.: Оспорвам констатациите. Считам че вещото лице не е отговорило на всички въпроси: Считам, че отговорът на въпрос № 1 не е пълен, следва да се допълни, вкл. в графичен вид затова каква част от процесния имот и в какви устройствени зони попада по всички предишни регулации, преди плана по който се отчуждава, при условията на действащия ОГП и ОУП; да се сравнят и аналозите със страна Столична община, като се посочи цената на имота, зоната в която попада, цена на квадратен метър. Оспорвам верността на експертната, оспорвам констатациите, че като пазарни аналози следва да се ползват имоти, попадащи в ТтИ. В оценката на административния орган, която е предмет на съдебно оспорване, не са използвани такива аналози, ползван е като аналог, посочения и в приложението-анализ на вещото лице инж. А. под № 1 (по ред). Недопустимо е ползването на единствен годен пазарен аналог. Моля за изчерпателност на сравняваните сделки.

ВЛ (на въпрос на адв. Ц. за разликата в цената, съобразно устройствените зони): На стр. 10 съм посочила устройствените зони по ОУП. Процесният имот на жалбоподателят съгласно наличните ПУП винаги е попадал в обществено мероприятие преди това е бил неурегулиран, такъв имот няма показатели на застрояване. Прегледала съм диска.

Адв. Ц.: Моля експертната да се попълни с посочения по-горе от мен въпрос по отношение на дадените в приложение № 1 към експертната актове с №№ по ред 2 и 7, 11, 12,13, 14, 15 (последните четири между Столична община и физически лица) .

ВЛ: Мога да направя анализ (вкл. в графика) на база на предоставени от Столична община извадки от ОУП, за да локализирам каква част от имота и в каква

устройствена зона попада, но поддържам че имотът няма устройствени показатели, той попада в улична регулация.

Адв. Ц.: Моля аналозите да бъдат разработени в таблица. Моля ответникът да представи ОГП.

Ю.. Ж.: Исканата информация е публична в интернет страницата на Направление „архитектура и градоустройство“. Отказвам да предоставя извадки. Ако се допълва експертизата моля да се изследват и трите имота, чиито НА представихме с молба от 11/03/2021 г.

ВЛ (на въпрос на юриск. Ж. защо е изключен аналога, представен с молбата на Столична община от 11.03.2022 г. , същият по ПУП попада в зона за озеленяване и спорт): Единият от имотите попада частично и в зона Жм, друга – в улица. Изключила съм го с оглед това, че на база ОУП, (тъй като няма застроителен план) има други устройствени показатели. Терените на инженерна инфраструктура са за улици, ж.п. линии, и т.н. На стр. 7 на извадката съм посочила ОГП 1982 г. 3. към 1982 и понастоящем е публично мероприятие. През имота минава черен път, останалото е заградено, понастоящем е буренясалло. Гледала съм ОУП от 1982 и от 1961, последният не съм го приложила, за да не претрупвам експертизата, но и в плана от 1961г. имотът не попада в зона за застрояване.

По доказателствените искания, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на жалбоподателя да представи доказателства относно предвижданията за процесния имот по ОГП от 1961 и 1982г.

НАЗНАЧАВА допълнителна СТОЕ със задача вещото лице да посочи площ, стойност, цена на квадратен метър, зона по ОУП, зона по ЗММТ, на сделките посочени в приложение № 1 под №№ по ред т. 11, 12, 13 и 14, както и по сделката по молба на ответника от 11/03/2022 г.

УКАЗВА на жалбоподателите в 3-дневен срок да внесат допълнителен депозит за вещото лице в размер на 200,00 лева.

С оглед горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА съдебно заседание по делото за 13/06/2022г. от 14,4 0 часа, за която дата и час страните са уведомени чрез пълномощниците си в съдебно заседание, както и вещото лице.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:33 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: