

Протокол

№

гр. София, 16.09.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 16.09.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **14092** по описа за **2019** 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 13:30 часа, се явиха:

На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Е. Т. К., редовно уведомена, явява се лично и с адв. К., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ А. Б. К., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. К., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ, редовно уведомен, не се явява, представлява се от юрк. Д., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ КОМИСИЯ ПО ЧЛ.210 ОТ ЗУТ, назначена със Заповед № РД-09-09-97/13.08.18г на Гл.Архитект на СО, редовно уведомен, представлява се от юрк. Д., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ [фирма], редовно уведомен, представлява се от адв. А. и адв. Б., редовно упълномощени, с пълномощни по делото, приети от съда от преди.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомена, се представлява от юрк. Д., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

СГП, редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Т. Ж. Г., редовно уведомен, не се явява.

СЪДЪТ – По хода на делото?
СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се даде ход на делото.

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

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

В 13:34 ч. в залата влиза вещото лице Г..
Съдът запознава вещото лице с извършеното до момента.

ДОКЛАДВА: В предходно съдебно заседание Съдът не прие заключението по СОЕ и върна същото за окомплектоване и доработка, като задължи вещото лице да приложи аналозите, въз основа на които е дал предходното си заключение за оценка на ПИ и УПИ на жалбоподателките, както и да изготви таблица с годните според него аналози, като опише- кой е имотът; каква е площта му; устройствената зона и процента на застрояване за имота; защо го приема за годен аналог.

ДОКЛАДВА: Още за предходно съдебно заседание имаше внесен депозит за СОЕ в размер на 225,50 лв. Вещото лице Г. в предходно съдебно заседание заяви, че няма да представя справка – декларация за СОЕ и че този депозит е достатъчен за неговия хонорар, включително за доработката на СОЕ.

ДОКЛАДВА: Постъпило на 08.09.2020 г. заключение на СОЕ, което представлява допълнено предходно заключение от 14.07.2020 г. Новото заключение по СОЕ е представено в срока по ГПК.

СТРАНИТЕ / поотделно/ - Ще изслушаме доработеното заключение по СОЕ.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ДОРАБОТЕНОТО ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ ПО ДОПУСНАТАТА СЪДЕБНО-ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА.

Вещото лице е със снета самоличност в предходно съдебно заседание.

СЪДЪТ отново предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Обещавам да дам вярно заключение. Поддържам изготвеното и депозирано от мен заключение. Представям лиценза си за оценител.

Съдът го предоставя на виждане на адв. К., по чието искане се представя лиценза за оценител.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представения лиценз на вещото лице Т. Ж. Г., като неразделна част от двете му заключения по СОЕ.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В новото заключение от 08.09.2020 г. е инкорпорирано старото, като е допълнено с указанията на съда от предходно заседание, нали?

Отговор на вещото лице – Да, както беше указано в определението на съда. Новото заключение е инкорпорирано и допълнило старото заключение.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Като годни аналози за УПИ, отреден на жалбоподателките, сте представили 4 бр. разпечатки, които представляват оферти от сайта imot.bg за УПИта. Аналозите Ви за УПИ представляват разпечатки на оферти, т.е. това не са цени от реално сключени сделки, а са офертни цени, без данни дали действително по тях са били сключени сделки. Не е видна датата на разпечатките и дали са към датата на оценката/посочена е в заключението Ви- 15.08.18г/.

АДВ. К. – Аз виждам на разпечатките изписани дати на последна корекция на офертата- със ситни буквички, това са – 11.11.2019г, 04.03.2020г., 27.01.2020г., 05.02.2020г.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, представил съм разпечатки от оферти от сайт, от тях е видна датата на последна корекция на офертата, а оценката ми е дадена към 15.08.18г.

СЪДЪТ със син химикал подчертава върху разпечатките датите на корекция на офертите.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Къде може да се види кога офертата е била публикувана за първи път или каква е била към 15.08.18г? Разпечатките са с дати на оферти към периода 11.11.19г- 05.02.20г, а казвате, че оценката Ви е към 15.08.18г. Как изобщо да разберем, че такава оферта е имало към 15.08.18г?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Считам, че тези цени по офертите към периода 11.11.19г- 05.02.20г, не са се променили съществено в сравнение с цените на същите оферти към 15.08.18г. Тези разпечатки са от сайта, на сайта към всяка оферта има видна графика с движението на цената на всеки имот - във времето от началото на предлагането му до последна корекция, която представям. От разпечатка на оферта не става видна датата, на която за първи път е публикувана офертата, видна е само датата на последната корекция- нея съм разпечатал. Не съм приложил разпечатки от графиките към всяка оферта, а от тях се вижда кога и на каква цена е първоначално предложен имота.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Ако все пак приемем условно, че това са офертни цени към 15.08.18г, как да се разбере коя е цената на реално сключена и вписана сделка, ако има такава по офертата сключена изобщо?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз съм възприел в работата си една редуция в рамките на 5% - 8% от цената по офертата, т.е. приемам, че цената на реално последвала сделка би била по-ниска с 5-8 % от офертната цена.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Редуцията от 5-8% от касае само цената, която в заключението си давате като цена по метода на пазарните цени, нали? Как преценявате дали да е 5% или да е 8%, къде е нормативно разписано това да се прави редуция и колко да е тя?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ- Да, само цената по този метод касае редукцията ми. В зависимост от конкретните качества на имота, аз преценявам дали да направя 5% или 8 % редукция на офертната цена. Аз така съм приел в работата си, така правя.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Тази редукция не сте я описали в заключението си, сега я обяснявате. Поддържате ли, че оценката, която давате на УПИ на жалбоподателките, се базира на четирите офертни цени по приложените разпечатки, които са към периода 11.11.19г-05.02.20г, но представляват според вас офертни цени към 15.08.18г. като сте направили в тях редукция по Ваша преценка 5-8% /не е посочено за всяка оферта колко точно е редукцията/.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Аз съм си направил труда да проследя графиката на цените на сайта и смея да твърдя, че не се отбелязва голяма динамика в ръста на цените, считано от 2018г. до края на 2019г.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Тези разпечатки на таблици имате ли ги във Вас? Защо не ги приложихте към всеки един аналог? На графиката вижда ли се каква е първоначалната цена, когато е качена обявата, и каква е към 15.08.18г например?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – То е една графика с движения на цената по нея. Не мога да приложа сега такива графики към офертите.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В таблицата е видно, че за три от четирите аналога устройствената зона на имотите е Жм2 с 25% плътност на застрояване/т.е. по-голяма от на процесното УПИ/, а само за един аналог е устр.зона Жм3 с 15% плътност на застрояване /като на процесния УПИ на жалбоподателките/? Защо 3 бр. имоти от устр. зона с по-голяма плътност на застрояване/Жм2/, ги намирате за годни аналози на УПИ в устр. зона Жм3/с по-ниска плътност на застрояване/? Указано е било да посочите в последната графа на таблицата защо намирате аналога за годен, навсякъде сте посочил- близка локация. Коя локация намирате за близка?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз съм изнамерил един такъв имот-аналог, който попада в зона Жм3, защото с процесния план тепърва тази територия се урегулира, като по предходните планове е нямало УПИта там. Тази устр.зона Жм3 се налага тепърва с обжалвания план, как да намеря аналози. Тези останалите три аналога съм ги приел за годни , предвид квадратурата на имотите, намирам, че е сходна с тази на процесното УПИ. То е с площ 2936 кв.м., а аналозите са за 2700кв.м.,1564 кв.м., 530 кв.м., 600 кв.м. Да се има предвид, че преобладаващо УПИтата са с площ около 500-800 кв.м. Първите два аналога от таблицата са годни, защото са с близка площ на процесното УПИ, а вторите два, защото се намират в достатъчно близка локация и защото представляват другия тип имоти /със средна квадратура 750 кв.м., които попадат в друга специфична група от оценки на имоти/. Това е най – разпространената група имоти на пазара от 500 кв.м., 700 кв.м., 800 кв.м.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Цената на едно УПИ в устр. зона Жм2- с 25% плътност на застрояване, автоматично ли има по-висока цена от УПИ със същата квадратура, но в устр.зона Жм3 с 15% плътност на застрояване? Принципно по-високата плътност, при равна квадратура, води ли винаги до по-висока цена на УПИто?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Всеки имот си има свои специфични и индивидуални

характеристики. Зависи, не е важна само плътността, но и други характеристики на имота.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Все пак, ако са на близко отстояние двете УПИта с еднаква квадратура/напр. процесното УПИ и първия посочен аналог в таблицата/ и единствената разлика между тях е в процента плътност на застрояване, цената на аналога по-висока ли е именно заради по-високата му плътност, така не се ли завишава оценката, която дават на процесното УПИ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Оценката и цената се определят от редица фактори. Не само от плътността.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Къде търсите аналозите, само в посочения сайт ли, не търсите ли и реално извършени и вписани сделки и защо?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В конкретния случай съм ги търсил само в сайта.

Въпрос на АДВ. К. към вещото лице – Защо не сте представил аналози за ПИ на жалбоподателките, представил сте само за УПИто им? Как определихте цената на ПИ по метода на пазарните цени, която дават в заключението си?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз искам да уточня, че съм разглеждал не само тези 4 бр. аналози, а съм направил преглед на една значителна извадка. Например със статут „зеделска земя“ с възможност да стане с жилищно застрояване. Но не съм ги приложил.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Къде са аналозите за ПИ, въз основа на които още в предходно заключение посочихте пазарна цена на ПИ на жалбоподателките, как я определихте? Можете ли да предоставите разпечатки на това, което сте преглеждал на сайта в тази връзка?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Експертизата може да предложи безброй количества на аналози на ПИ и на УПИ. В задачата си съм отчел цените на урегулирани и неурегулирани имоти. Нося извадки пак от същия сайт, от които ще видите, че има оферти и цени и за неурегулирани ПИ. Моята задача не е да изследвам безкрайно количество аналози. От тези разпечатки, които са в мен, не мога да предоставя сега подходяща разпечатка за оферта за неурегулиран ПИ.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – На л.7 от днешното Ви заключение, а и в предходното, сте посочили пазарна стойност на ПИ.727- 334 839.30 евро. Как определихте тази цена?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Разгледах аналози в imot.bg и в други сайтове. Тези четири разпечатки на оферти съм преценил, че е коректно да бъдат приложени, поради характеристиките, за които вече споменах.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Можете ли да предоставите сега други аналози за ПИ или УПИ, които да приложим?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не.

Въпрос на АДВ.К. към вещото лице - Направихте ли проучване какво е отстоянието на всеки един от аналозите спрямо процесния УПИ, какво разбирате под „ близка

локация“ като причина да приемете аналога за годен съгласно последната колона от таблицата?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Под близка локация разбирам територия с радиус от 1500кв.м.- 2500кв.м., считано от процесното УПИ.

Въпрос на АДВ.Б. към вещото лице – Моля вещото лице с оглед неговата компетентност и опит да каже - при уважаване на жалбата и евентуална отмяна на плана относно процесния ПИ, цената на този останал неурегулиран ПИ как би се променила и какви ще са възможностите за използване и застрояване на това неурегулирано ПИ, по-добри ли ще станат спрямо околните УПИ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Цената определено ще се повиши на това ПИ, ако се урегулира. Когато един имот вече е урегулиран и има възможност за застрояване, принципно цената му е по-висока, защото за неурегулирания ПИ в ЗУТ има предвиждане за изключително ограничен вид застрояване- свързано с ползването му като земеделски имот/складове за сечива, тоалетни, навеси и прочие/. Ако остане ПИ, цената му ще е по-ниска в сравнение с УПИ, което му се отрежда с процесния план.

Въпрос на АДВ.К. към вещото лице – Като казвате това, имате ли предвид къде се намира имота на доверителките ми - с локация близка до „Околовръстен път“?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Имам го предвид, но ако ще да е с лице на „Околовръстен път“, а той не е, ако остане неурегулиран ПИ, законът казва как може да се строи в неурегулиран ПИ/почти нищо/.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме повече въпроси към вещото лице.

АДВ.К.- Оспорвам заключенията на СОЕ и искам допускане на повторна СОЕ.Това заключение е направено изобщо без аналози за ПИ, как е определена оценка на ПИ не е ясно.Оспорвам годността и на 4те аналози за УПИ.Аз прегледах къде се намират те, много са далеч от нашия УПИ, не са наблизко. Парцелът от 2700 кв.м. се намира на „С. шосе“, което е значително по - високо над „Околовръстен път“. Имотът от 1564 кв.м. е земеделски по своя характер. Възможно е да бъде преотреден, да се промени предназначението и т.н. Имотът от 530 кв.м. също се намира високо над „С. шосе“, над „Околовръстен път“. Имотът от 600 кв.м. се намира до самия парк „В.“, последните имоти преди парка. Освен това са с по-висока плътност на застрояване от нашето УПИ, с друга квадратура, не е ясно каква е цената на аналозите на УПИ към 15.08.18г. Оспорвам методите, които са избрани от вещото лице за процесния имот. Твърдя, че единственият метод, по който може да бъде определена реална цена, е методът на „пазарни аналози“. Неподходящ е методът на остатъчната стойност. Това касае както ПИ ,така и УПИ- предоставения и хипотетичния. Във връзка с това, аз считам, че е налице основание за допълнителна и повторна СОЕ. Допълнителна, защото заключението не е пълно и ясно по отношение цената на съществуващия ПИ, а е необосновано и възникват съмнения за неговата правилност, поради което би следвало да се назначи повторна експертиза. Моля да бъде допусната такава. Същата да представи годни за сравнение образци към съответната дата. И това е аргумент- че няма данни към коя дата са актуални тези цени, а са представени само едни извадки.

ЮРК. Д. – На първо място искам да кажа, че събрахме достатъчно експертизи с множество въпроси Считам оспорването на аналозите за неоснователно. По

отношение на оспорването на СОЕ, тя беше представена в предходно съдебно заседание – базата, на която е стъпило вещото лице, което има съответните познания. Вие твърдите, че аналозите не са подходящи, тъй като са далече. Вещото лице използва линейни метри за диапазона, в който работи. Считам, че абсолютно не е необходимо допускане на повторна СОЕ.

АДВ.Б. – Не може да се оспорват аналозите. Моля да не допускате повторна СОЕ. Считам, че искането за назначаване на повторна и допълнителна СОЕ е неоснователно и необосновано и няма да доведе до допълнително изясняване на неизяснените факти и обстоятелства по спора. Вещото лице категорично заяви, че освен тези аналози, които е приложил, е ползвал и информация със задна дата и промени в цени на имоти от сайтове от 2018г. до сега. Той не твърди, че базира експертизата си само на тези аналози. Считам, че това е достатъчно да се приеме, че заключението е обосновано и почива на неговите специални знания. По въпроса за разликата в цената между неурегулирания имот ПИ на жалбоподателките и УПИ, което им се отрежда, очевидно е налице разлика и тя е в полза на УПИ. Това се доказва и от други вече приети по делото доказателства, в частност решението на Комисията по чл.210 от ЗУТ.

СЪДЪТ счита, че е безпредметно да връща пак за доработване или допълване представените две заключения по СОЕ, като това вещо лице е дало своето заключение-такова, каквото е, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателства първото заключение от 14.07.2020г. и второ заключение от 08.09.2020г. по допуснатата СОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар в размер на депозита - от 225,50 лв.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО на вещото лице и му се връчи.

УКАЗВА на страните, че ще се произнесе по доказателствените искания за повторни и допълнителни експертизи след изслушване и на допълнителната СТЕ.

ДОКЛАДВА: В предходно съдебно заседание прие СТЕ, но допусна допълнителна СТЕ, като съдът формулира задачи за нея.

ДОКЛАДВА: На 30.07.2020г. постъпил депозит в размер на 200 лв.

,внесен от жалбоподателките за допълнителната СТЕ.

ДОКЛАДВА: Постъпило заключение на 08.09.2020г. по допълнителната СТЕ.Заключението е постъпило в срока по ГПК.В предходно съдебно заседание вещото лице Г. заяви, че няма да представя справка – декларация и този депозит е достатъчен.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ ПО ДОПЪЛНИТЕЛНАТА СТЕ.

Вещото лице е вече със снета самоличност.

СЪДЪТ отново предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Поддържам изготвеното и депозирано от мен заключение.

Въпрос на АДВ.К. към вещото лице – По т.1- на базата на проверките, които сте правили, можете ли да кажете в квартала, в който попада така отреденото ни УПИ и УПИто на „П.“, какъв процент от общата площ на квартала ще бъде отреждането за жилищно застрояване? Каква площ заема УПИ на „П.“ в този квартал, като това УПИ не е за жилищно застрояване?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Не съм имал такава задача-да посоча какъв процент в квартала ще е за жилищно застрояване.Но няма нормативно разписан минимален или максимален процент за жилищно застрояване в устр. зона ЖмЗ.

АДВ. А.-В приетото вече заключение по първоначалната СТЕ е посочил, че УПИ на „П.“ заема 88.94% от площта на квартала /л.389 от делото-бел. на съда/.

Въпрос на АДВ.К. към вещото лице – В т.3 казвате, че в рамките на УПИ на „П.“ попадат общо 31863 кв.м. от тяхната собственост, която е общо за 13те им ПИ- 39487кв.м. Каква е собствеността им обаче в конкретния кварта, в който е УПИто им?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В този квартал имат 6 от всички свои 13 ПИ-та, като площта на 6те ПИта в този квартал е 44.88% от собствеността им изобщо. Не целите 6 бр. ПИ влизат в УПИ I на „П.“, а някакви части от тях- общата им площ е 17720 кв.м., от тях 14298кв.м. са в тяхното УПИ.

Въпрос на АДВ.А. към вещото лице – Въпросът ми е дали УПИ на жалбоподателките се засяга от двата сервитута, които са показани на приложената схема към заключението.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - УПИ-то на жалбоподателката не се засяга от двата сервитута, докато и двата сервитута засягат УПИИ на „П.“.

Въпрос на АДВ.К. към вещото лице – В отговора на последния въпрос т.6а- каква е тази декларация от 03.12.2015г. на „П.“, къде е по делото?

АДВ. А.- На л.4 от делото, последен ред, като т.35 от описа на адм.преписка е описано писмо с искане 10.05.2019г. на „П.“ с приложения. Тази декларацията от 03.12.15г е приложение към искането ни от 10.05.19г.

СЪДЪТ ОТБЕЛЯЗВА в Приложение №3 към делото къде е подвързано искането на „П. Р.“ от 10.05.2019г.и веднага след него декларацията от 03.12.15г с нот.заверка на подписите/копие-незаверено/.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на виждане на страните искането и декларацията.

СЪДЪТ ЗАЧИТА декларацията и искането на страните.

АДВ.К. – Моля съда да задължи ответника СОС или у когото се намира оригинала на тази декларация, да го предостави за сравнение. Искам да видя оригинала ѝ.

АДВ.Б. – Моля да задължите жалбоподателя да посочи какво е правното значение на това оспорване и какво значение има това за делото.Освен това е късно да прави оспорване, трябвало е в първото заседание, при приемане на преписката да го направи.

АДВ.К. – Изискването на чл.16 ал.5 от ЗУТ е да има направено искане от лицето за отреждане на едно УПИ чрез обединяване на имотите му.

АДВ.Б. - Ние го имаме, а това е формален повод да искате отлагане на делото.

СЪДЪТ УКАЗВА на страните, че той преценява дали да се отлага делото - отлага се, когато спорът не е изяснен докрай.

Видно от заключението по т.6а, искането на „П.“ по чл. 16 ал.5 от

ЗУТ за отреждане на едно УПИ от множеството им имоти е с дата 10.05.19г, при положение, че ОЕСУТ е приел финално проекта на плана на 23.04.19г, т.е. проектът е бил готов по-рано от искането. След искането следва направо обж. план- решение от 30.05.19г. Затова, за доказване на чл. 16 ал.5 от ЗУТ, каквито указания изрично са давани от Съда по-рано на „П.“ , е важна декларацията с дата 03.12.19г, т.е. с дата преди приемането на проекта финално от ОЕСУТ на 23.04.19г. Видно е, че по преписката – Приложение № 3 от делото, е приложено обикновено ксерокопие на тази декларация. Жалбоподателките искат да се представи само за сравнение оригинала , от страната, в която се намира той- СОС /представил адм.преписка/ или „П.“/автор на искането и декларацията/.

Само при оспорване по чл. 193 от ГПК има преклузивен срок на оспорването. За искане за представяне на оригинал за сверка по чл. 183 от ГПК няма преклузивен срок.

В искането на „П.“ от 23.04.19г е посочено, че декларацията е била депозирана от него и на по-ранен етап в адм.производство.

СЪДЪТ със син химикал подчертава този текст в искането от 23.04.19г.

СЪДЪТ КЪМ АДВ. К.- Правите оспорване на истинността на декларацията по реда на чл. 193 от ГПК , или се възползвате от възможността по ГПК- когато документ е представен в копие, да поискате да видите оригинала /чл. 183 от ГПК-бел. на съда/.

АДВ. К.- Не оспорвам декларацията по реда на чл. 193 от ГПК. Искам само да представят на виждане оригинала ѝ, по преписката е обикновено ксерокопие, незаверен препис.

СЪДЪТ КЪМ ОТВЕТНИЦИТЕ- В кого е оригинала на декларацията- в СОС/като част от преписката/ или в автора ѝ „П.“?

ЮРК.Д.- Поемам ангажимента да донеса преписката в оригинал, ако трябва цялата, ще видим дали по нея някъде е оригинала на декларацията. Оригиналът на декларацията е цветен, от което предполагам, че е внесен оригинал при нас. Ако не е, моля Съдът да го изиска служебно от нотариуса, направил заверката на подписите.

СЪДЪТ- Копието на декларацията е представено от СОС като част от адм.преписка, защо Съдът служебно да я събира от нотариуса? Освен това при нотариуса едва ли се пази самата декларация,

вероятно има само регистър с отразяване какъв подпис и на какъв документ е бил заверен от нотариуса.

СЪДЪТ към „П. Р.“- У вас ли е оригинала?

АДВ.Б.- Ще проверим, ако е у нас, ще го представим. Не знаем в момента къде е оригиналът на декларацията. Смятаме, че е приложен към заявлението и е по преписката, т.е. при СОС.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам други въпроси към вещото лице.

АДВ.К.- Оспорвам заключението по т.1 от допълнителната СТЕ и моля за повторна СТЕ само по този въпрос. - че няма нормативно изискване за минимален и максимален процент жилищно застрояване/отреждане в устр. зона ЖмЗ.

ЮРК. Д. –Считам, че абсолютно не е необходимо допускане на повторна СТЕ по въпрос 1 от допълнителната СТЕ. Иска се да се знае какъв е процентът на УПИ I на „П.“ спрямо цялата площ на квартала- има го в първото неоспорено заключение по СТЕ. В таблицата с изчисленията на вещото лице подробно са описани номерата на имотите на „П.“ и неговото УПИ. В таблицата към плана се виждат и останалите УПИта, могат сами да си смятат проценти, каквито ги интересуват, но са неотносими към законосъобразността на обжалваната част от плана.

АДВ. Б. - Оценката, която е направена в администрацията. По отношение на СТЕ, по т.1, по която се иска повторно назначаване, възразявам срещу допускането на повторна експертиза по т.1 от допълнителното заключение. По въпроса за процесното съотношение между УПИ на моя доверител и площта на кв.80, няма никакво отношение към законосъобразността на оспорения административен акт. Освен това, кв. 80 попада в две устройствени зони. Така, че тази стойност, въпреки че правилно ответникът посочи пълната възможност на жалбоподателя да изчисли сам, по приложените по делото доказателства площта, която го интересува. И на последно място по отношение на искането за представяне на оригинал на декларацията заявявам, че това искане е направено несвоевременно, след като декларацията заедно с цялата административна преписка вече са приети от съда, не са оспорени, и това възражение не е направено своевременно, и освен всичко това отваря вратата на следващото съдебно заседание, да се получи едно ново искане за друг

документ в оригинал по същата преписка. Моля да оставите това искане без уважение, тъй като по никакъв начин, то не може да доведе до промяна на събраните вече по делото доказателства. Заявлението, което е подписано от моя доверител в същия смисъл не е оспорено и не се иска представяне на неговия оригинал. Това, аз намирам меко казано за некоректно. Самото заявление също е подписано от моя доверител и то е по смисъла на чл.16. Ние не спорим, че такова искане е имало. При положение, че това искане изхожда от моя доверител. Ние твърдим, че това е нашето искане още от самото началото на административното производство. Не виждам нито правен интерес, нито правното значение на това искане.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА заключението на допълнителната СТЕ.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар в размер на 200,00 лв.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО и се връчи на вещото лице.

СЪДЪТ освободи вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата: Във връзка с възраженията и доказ.искания на адв. К., и като взе предвид доводите на страните, Съдът намира, че: 1/ следва да се изиска на осн. чл. 183 от ГПК оригинала на декларацията-само за сверка, като не е налице направено оспорване по чл. 193 от ГПК- обвързано с преклузивен срок. Декларацията е от съществено значение, предвид нормата на чл. 16 ал.5 от ГПК, като следва да се представи от ответника СОС или ответника „П. ритейл“; 2/ това, че приетите две заключения по СОЕ и днешните обяснения по СОЕ от вещото лице не дават отговор как е определена цената на ПИ, не води до необходимост от допускане на допълнителна СОЕ/има допуснат въпрос за цената на ПИ, няма аргументиран отговор обаче/, а на повторна СОЕ/по всички въпроси обаче/. Съдът намира, че и при липсата на оспорване от жалбоподателките на приетата СОЕ, Съдът следваше служебно да допусне повторна СОЕ и то по всички въпроси, тъй като приетите две заключения по СОЕ са непълни и неаргументирани; 3/ доколкото въпрос № 1 от допълнителната СТЕ/оспорен и с искане за допускане на повторна СТЕ само по

него/, той всъщност е правен по естеството си , доколкото трябва да се отговори има ли правна уредба за минимални и максимални проценти жилищно застрояване в устр. зона ЖмЗ. Още при приемане на СТЕ в предходно заседание вещото лице посочи, че такава правна уредба няма според него. Съдът също счита, че няма, но предпочете да формулира служебно този въпрос № 1 за доп.СТЕ, за да може все пак вещото лице/лице със специални познания / да направи по-подробна проверка в норм.база. Поради което по правен въпрос не следва да се допуска повторна СТЕ, а ако жалбоподателките въпреки всичко настояват , че има такава правна уредба- **следва да посочат къде е тя** /тъй като според Съда няма такава/.

Поради което **СЪДЪТ** по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

**ДОПУСКА ПОВТОРНА СЪДЕБНО
ОЦЕНИТЕЛНА-ЕКСПЕРТИЗА,** по всички въпроси от първоначално допуснатата СОЕ, с едно вещо лице-оценител, което Съдът ще назначи в закрито заседание.

ОПРЕДЕЛЯ ДЕПОЗИТ в размер на 200лв, вносим от жалбоподателките в 5-дневен срок от днес.

ДА СЕ ВРЪЧАТ на вещото лице определенията за допускане на СОЕ със задачите и определенията за назначаването му, както и настоящото определение с указания до него.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице.

УКАЗВА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:

- **да представи** заключението си най-късно 7 дни преди съд.заседание, т.е. **най-късно на 13.10.20г**, ведно със справка-декларация и декларация за липсата на конфликт на интереси;

- **да приложи** към всички екземпляри на заключението си годните според него аналози за ПИ и за УПИ на жалбоподателките, вкл. за хипотетичното УПИ/ако са различни от тези за отреденото УПИ/;

- от аналозите да е видна датата им;

- **върху графиката на обж. план отрази в цвят** местоположението на процесните ПИ и УПИ на жалбоподателките и годните за ПИ и респ. за УПИ аналози /в различен цвят за ПИ и за УПИ/;

- **да посочи** кой е приложимия метод за оценка на ПИ и на УПИ

при план по чл. 16 от ЗУТ, съгл. приложимите правила и методологии за работа на оценителите;

- да приложи лиценза си за оценител;

- да приложи аналози , вкл. ако намери за необходимо или за задължително- и аналози от реално сключени и вписани сделки в Служба „Вписвания“-С., за снабдяване с които **ДА МУ СЕ ИЗДАДЕ СЪДЕБНО УДОСТОВЕРЕНИЕ.**

ИЗИСКВА ОТ ОТВЕТНИЦИТЕ СОС И „П. Р.“ да представят **само за сверка по чл. 183 от ГПК оригинала на декларацията**, която е подвързана в прил.№ 3 и е с дата 03.12.2015г., срок- до следващото съдебно заседание.

ОТХВЪРЛЯ ИСКАНИЯТА на адв.К. за допускане на **допълнителна СОЕ/за определяне цената на ПИ/ и за повторна СТЕ/по въпрос № 1 от допълнителната СТЕ/.**

УКАЗВА на адв.К. до следващо заседание да посочи къде е правната уредба, на което се позовава относно въпрос № 1 от допълнителната СТЕ.

За събиране на доказателства **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 21.10.2020 г., от 14:00 ч., за когато страните редовно уведомени.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице, след назначаване в закрито съдебно заседание от съда.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:34 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

