

Протокол

№

гр. София, 21.01.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 21.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **9820** 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 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.

На поименното повикване в 16:20 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ А. Р. Т. и С. Д. Т. – редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. П., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столичен общински съвет – редовно уведомен, представлява се от юрк. З., с представено по делото пълномощно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К. – редовно призовано, явява се лично.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба, депозирана на 29.11.2024 г. от жалбоподателите, с която се представят доказателства за внесен депозит по назначената повторна СТЕ и която не е докладвана на съдебния състав, поради което съдът не е назначил своевременно вещо лице.

С оглед на горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. Б., която следва да отговори на въпроси № № 1, 2, 5, 10 и 11 от първоначалната СТЕ.

Вещото лице да се призове НЕЗАБАВНО.

ДОКЛАДВА, че съгласно определение на съда от 01.10.2024 г. от СОС е изпратено изисканото от тях писмо рег. № АП-94-С-8 от 04.06.2010 г. на директора на дирекция “Архитектура и градоустройство”.

ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл.199 от ГПК заключение на съдебно -оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

С. Б. К. - 68 г., неосъждан, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК.

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

На въпроси на АДВ. П., вещото лице отговори:

Първо – цените за конкретната територия, в която се намира УПИ XXVII се покачиха много през последните две години.

Второ – не знам как административният орган е определил цената за процесните имоти. Гледах аналозите, които са ползвали, но там има аналози, които изобщо не са за конкретния район. За мен аналозите, които са ползвани от административния орган са за имоти, които не са в съответствие с имотите, които се оценяват в случая. Доколкото си спомням фигурират аналози за нискоетажно застрояване, а в случая зоната е „СМФ“, която е най-добрата зона в [населено място].

Потвърждавам анализа, който съм направила в заключението по отношение на УПИ XXVII, кв. 104, като съм установила, че става въпрос за високоетажно жилищно застрояване с магазини. В имота на жалбоподателите по регулационния план от 2007 г., който е одобрен и новият имот, който им се дава, предвиденото застрояване е за жилищни сгради с магазини на партерен етаж.

Етажността е еднаква и на двата имота. Посочила съм в заключението точно за всеки един от имотите, а именно: кота корниз 21 метра до седем етажа.

Жилищните етажи са без партера и са шест.

Запознала съм се с визите за имотите.

И на двата имота жилищните етажи са над партера.

Повтарям, че става въпрос за кота корниз 21 метра, което е седем етажа, а жилищните етажи са шест.

По делото има извадка от регулационния застроителен план от 2007 година, както и от другия план, който е одобрен.

Категорична съм, че не става въпрос за девет етажа. Седем етажа са и за двата имота.

Искам да уточня, че зоната „СМФ“ дава възможност да се застроят жилищни сгради

до девет етажа /кота корниз 26 метра/, но в случая е „до“, а не това, което е разрешено. Разрешеното е седем етажа.

И за двата имота съм изчислила колко е застрояването.

В УПИ IV е възможно да се достигне надземно застрояване 17 850 кв. метра и не само, че е възможно, то има застроителен план. Възможен е и инвестиционен проект.

Обяснявам отново – жилищното застрояване по отношение и на двата имота е седеметажно. По матрицата е означено кота корниз 21 метра. Матрицата, която се използва се използва за сградата, не се разделя партерният етаж от другите етажи. Жилищното застрояване е над партерния етаж, т.е. стават шест етажа.

АДВ. П.: В заключението коментирате, че не сте открили документи за собственост от предходните собственици за УПИ XXVII, а в случая има такива. Приложили сме решение от Общинската служба по земеделие, с което е възстановен имотът, вкл. писмо от Столична община, в което се коментира, че имот ПИ 68134,4333.829 е възстановен с площ 5280 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, но имотът, който е към момента е по-голям от този, който е възстановен.

Изготвила съм експертизата въз основа на материалите по делото, където е приложен застроителен план и съм изчислявала застрояването на база него.

По делото съм приложила на диск всички актове, които съм ползвала, но обръщам внимание, че самите нотариални актове не ни ги дават от Служба по вписвания. Трябва да се изискат, а те са 36 000 хиляди. От Служба по вписвания получавам само данните, самите актове не съм ги приложила. В случая, тъй като не става въпрос за оценка по реда на общинската собственост, няма значение кои са страните по актовете, което не се съдържа в извадките, които са ми предоставили. В нотариалните актове не фигурират характеристики по отношение начин на трайно ползване и т.н. Характеристиките на имотите се извличат въз основа на идентификатора на имота и съответно от него съм намерила зоната, в която попада имотът, начина на трайно ползване, разрешено застрояване или не и т.н.

За всеки един от имотите съм описала в каква зона попада, имам предвид от аналозите.

Устройствените параметри няма как да бъдат намерени в самия текст на нотариалния акт. Зоната, в която попада имотът, определя плътност и кинт. Когато зоната е една и съща, както зоната, в която се намират изследваните имоти, и когато разстоянието между имотите е 500-700 кв. метра е явно, че показателите са едни и същи.

Гледала съм и по кадастъра.

От л.5 до л.9 в заключението за всеки един от аналозите съм извадила, вкл. и извадка от ОУП, заедно с регулационния план, за да се види къде точно попадат тези имоти, като съм написала за всеки един от тях какъв е материалният интерес, номерът на акта и т.н. и съм изчислила цената за квадратен метър.

Считам, че използваните аналози са категорично в същата зона. Единият от имотите е през един имот от процесния.

Аналозите, които съм използвала са в една и съща ценова зона – четвърта.

Имот № 68134.4333.9748 с площ 112 кв. метра попада в едно общи УПИ със съседните имоти. Не е самостоятелно УПИ.

Имотите с по-малка площ, посочени в заключението, съм приела, че могат да бъдат пазарни аналози дотолкова, доколкото попадат в същата ценова зона, като процесния имот, и са части от УПИ. За три имота е определен един голям УПИ.

Твърдя, че както имотът на жалбоподателите, така и този, който им се предоставя са с еднакви параметри. Има два имота, които попадат в зона „Жг“, но те не могат да бъдат извадени от контекста и само въз основа на тях да се направи оценка на един имот, не за друго, а защото, макар, че имотът на жалбоподателите попада в такава зона, неговите параметри са зададени с ПУП, който е бил влязъл в сила.

За имота на жалбоподателите има ПУП от 2007 година.

По отношение на двата малки имоти 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 има промяна в кадастралната карта и те към момента не съществуват като такива. При изследването, което съм направила установих, че има разлика в кадастралната карта и към настоящия момент имоти 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 са с променени граници. По ПУП единият имот на жалбоподателите попада в улица, а другият имот попада в площ, която е „инженерна инфраструктура“ и „озеленяване“. Върху тях няма предвидено застрояване. Ако бях сложила и тези имоти с цени, така че да се осредни целият имот, цената щеше да падне допълнително.

В кадастралната карта начинът на трайно ползване не се записва въз основа на действащия ПУП. Начинът на застрояване е записан за целия район и тъй като към момента, когато е записван имотът, явно е нямало действащ ПУП е записан за друг начин на застрояване.

Действащият ПУП отразява ПИ 68134.4333.9612, но е предвиден за улица.

АДВ. П.: Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението. Считам, че анализът, който е направила вещото лице по отношение на имотите, не е верен, тъй като смятам, че в имота на жалбоподателите може да се реализира девететажна жилищна сграда и магазини, каквото предвиждане е имало. Имотът на жалбоподателите е с по-висока пазарната оценка от имота според обжалвания от нас план. Вещото лице неправилно е извършило пазарната оценка по отношение на процесните имоти по аналогии в зона „СМФ“, като в тази част експертизата няма необходимата информация. Не са приложени документите, които установяват дали имотите, които са използвани за пазарни аналогии, са УПИ и с какви параметри на застрояване са те, които елементи са необходими, за да се определи един имот за аналог на друг имот. Недопустимо са използвани маломерни имоти, които дори не са такива.

Моля да бъде допусната повторна експертиза, като вещото лице да отговори на същите въпроси.

ЮРК. З.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението. По искането на жалбоподателя предоставям на съда.

СЪДЪТ намира, че вещото лице подробно и изчерпателно е отговорило на поставените задачи по експертизата и в днешно заседание даде разяснение по заключението, което налага неговото приемане, като съгласно представена от него справка декларация счита, че възнаграждението му следва да бъде увеличено със сумата от 145,00 лв.

Наред с това счита, че следва да даде възможност на процесуалния представител на жалбоподателя да докаже своите твърдения за неправилност на експертизата, поради което искането за изслушване на повторна СОЕ е основателно и следва да се уважи,

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице инж. С. К., за което се издаде един брой РКО за сумата от 1000,00 лв.

УВЕЛИЧАВА депозита за работа на вещото лице съгласно представена от него справка със сумата от 145,00 лева, която следва да бъде внесена от жалбоподателите в 7-дневен срок от днес.

ДОПУСКА изготвяне на повторна СОЕ със задачи, поставени от жалбоподателите.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за работа на вещото лице в размер на сумата от 1 000,00 лв., който следва да бъде внесен от жалбоподателите в 7-дневен срок от днес.

Вещото лице ще бъде назначено в закрито заседание, след представяне на доказателства за внесен депозит.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 18.02.2025 г. от 14:30 ч., за която дата и час страните се считат за редовно уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:50 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: