

# Протокол

№

гр. София, 15.03.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 15.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5638** по описа за **2022** 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 именно повикване в 14.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. Д. С. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. К. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Е. А. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л. Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. А. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Л. и юрисконсулт И., с пълномощни по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА М. И. М. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Р. Р. П. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

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

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

О П Р Е Д Е Л И:  
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. К., постъпила на 10.03.2023г.

СЪДЪТ връчи препис от експертизата на адв.Л..

ДОКЛАДВА молба от гл.юрисконсулт Л., постъпила на 13.03.2023г., с приложени писмени доказателства.

СЪДЪТ предоставя възможност на адв. Л., да се запознае с писмените доказателства

АДВОКАТ Л.: Считам, че Столична община разполагаше с възможността да представи плана за регулация, в който попада процесният аналог. В тези извадки от снимки изобщо няма означение, дали са одобрени, дали са извадки от ПУП. По принцип, аз считам, че са относими. Представям снимки от сайта на Г. С. с извадки за подробна информация за имота: какво е позволеното застрояване, допустимата плътност, К. и т.н. те се отнасят за този имот. Опитал съм се да ги представя в цветни копия, за да се виждат по-добре. Също така с извадка съм представил и една снимка от плана за развитие на Метрополитена в [населено място]. Според представената снимка се вижда, че генералната схема за развитие на Метрополитена, изобщо не минава през процесния аналог.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Тоест, Вие оспорвате ПУП-а?

АДВОКАТ Л.: Не оспорвам ПУП-а, казвам за развитието според генералния план, къде е развитието на Метрополитена. То е в съвсем различна посока. Разбира се, това са спорни факти и моля съда да ме снабди със съдебно удостоверение, което да ми послужи пред Столичния М., за да се снабдя със заверен препис от генералната схема за развитие на метрото. Моля да задължите Столична община да представи заверена извадка с всичките относими реквизити за одобрение на ПУП, касаещи този имот. Ако не се спорни тези обстоятелства, моля да приемете представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства. В тази връзка, аз ще имам въпроси към вещото лице. Считам, че тези спорни въпроси могат да се изяснят от вещото лице.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: По отношение на представянето на извадката от ПУП, аз няма как да я представя, защото сега я виждам в експертизата. Второ, генералният план на метрото, наистина тръгна да претърпява изменения. През 2021г. след обществено обсъждане, новият проект е отхвърлен, затова и ПУП към този момент е запазил правното си действие. Метрополитена няма да завива към „И.“, а ще прави кръг, както е в момента и ще продължава към лифта. Това е ПУП-а към този момент, действащ мисля за кв. „М. 4. Към този момент Метрополитена по ПУП прави ляв завой, спирка, кръг и тогава тръгва в другата посока. Там ще има буферен паркинг, както е посочено в диска. В диска е цялото мотивирано искане на Метрополитена – къде ще се случат, по какъв начин ще преминава метродиаметърът.

АДВОКАТ Л.: След като казвате, че сте го представили на хартиен носител, това, което обяснихте, може ли да го покажете на представената схема.

Юрисконсулт Л. показва по схемата на адвокат Л. и на съда.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата.

Вещото лице С. Б. К. е със снета по делото самоличност

Предупредено отново за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представям допълнително заключение, което поддържам.

АДВОКАТ Л.: Ответникът твърди, че в ползвания аналог, в който Имот 578 попада в УПИ II за метро, има предвидено застрояване – спирки, вход и изход на метростанция.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: То е в два нотариални акта - № 79 и № 39. В таблицата са посочени малко с други номера. На л.251 – Нотариален акт № 149 и Нотариален акт № 106, 578 са и двата на втората страница на Приложение №1.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В самата експертиза на лист 4 там е разменено – имотът е с последни цифри: 578. Моля да бъде коригирано по отношение на този имот, както в точка 5 така и в точка 6 за същия имот. Просто съм разменила цифрите. По отношение на този имот аз считам, че той следва да се ползва като аналог по следните причини: първо, само една част от аналога попада в отреждането за това УПИ. Това може да се види на страница 4 от експертизата. В лявата извадка са посочени границите на аналога със син цвят са колорирани и се вижда, че само югоизточната част попада в това УПИ за метро. Второ, в УПИ-то, което е определено за метро специално в този имот, дори да има предвиден изход от метрото, то този изход най-вероятно плътността на застрояване /не съм го изчислявала/, то ще попадне в рамките допустимата пет процентна граница. Това, аз и всеки можем да изчислим допълнително след като Столична община са представили въпросните материали. Спирката на метрото по материалите, които са представени не попада в процесния имот, който съм използвала за аналог. Това, че под аналога би минавало подземно някакво съоръжение, според мен това не го прави негоден аналог, тъй като в хипотезата, в която търсим аналози, които са в улица, това означава, че няма да имаме такива аналози, тъй като под всички улици има подземна комуникация, има проходими колектори, подземни паркинги и т.н. и до момента такива аналози винаги са били приемане. По отношение на това, дали ще минава или няма да минава оттам метрото, към момента, то не минава оттам. За бъдещето минаване на метрото, доколкото разбрах това, което е представено по делото е само мотивирано предложение. Не съм видяла одобрен специализиран ПУП за метрото, който да има такова нещо. Мотивирани предложения може да има много и докато не влезе специализираният ПУП за метрото в сила, който да сочи конкретно изхода на метрото, аз не мога да твърдя, че той ще бъде точно там, а такъв ПУП до момента няма. По тази причина считам, че аналогът би следвало да бъде възприет като годен за

ползване.

АДВОКАТ Л.: Имам въпрос за същия УПИ, в което попада поземленият имот, който сте ползвали за аналог. Можете ли да посочите, каква е предвидената плътност на застрояване по ПУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз не съм видяла да има плътност, там няма. Тук е записано „0“ и аз така съм ги проверила и затова съм възприела, че имотът може да бъде ползван, иначе нямаше да го ползвам.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Налице е много сериозно противоречие на вещото лице по различните дела. По друго дело със същия този аналог, същото вещото лице казва, че е виждала, че там най-вероятно ще бъде изградена спирка. Въпросът ми е: има или няма там предвидена спирка? Специализиран ПУП за метро, кога се приема – при строителството или предварително?

АДВОКАТ Л.: Госпожо Председател, искам да уточня, защото и аз съм присъствал на това съдебно заседание, за което говори колегата. Вещото лице в съдебното заседание отговори, че е виждала спирка за имота – ПУП-а, който е под процесния имот, както е представено и по плана. Аз затова попитах /и колегата посочи/, къде е предвидена спирката. Той посочи в следващото УПИ, което е под процесното УПИ. Вещото лице в това заседание, това каза. Това не са въпроси към вещото лице по настоящата експертиза.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Абсолютно релевантно е: има ли вход - изход в УПИ II? Това ми е и въпросът.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: До момента одобрено нещо, в което има вход – изход не съм виждала. В една от графиките, която се появи в Г. С., имаше маркирано, затова казах, че то ще влезе в рамките на петте процента. Имаше маркирано нещо, което може да се приеме, че е вход – изход, но аз не мога да твърдя това нещо има ли го, няма ли го. Графиката, която се представя е, че спирката ще бъде в съседния от югоизток имот.

АДВОКАТ Л.: Моля да предявите ПУП-а на вещото лице и тя да посочи в тази извадка, дали има вход - изход. Моля вещото лице да посочи УПИ.

СЪДЪТ: Това ли е действащият ПУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ /показва на съда/: Това е, което се представя. Това е имотът. Ето ги границите на имота. Това се твърди, че е спирка. Застрояването върху ПУП-а е с червено. Аз тук не виждам да има нищо с червено. Мотивирани предложения казах, че може да има колкото си искат.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Имотите от 2009г. досега не са и със същите характеристики. Самият имот вече е по-голям.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ /показва на съда/: Този имот трябва да се намира тук. Фактически аз виждам това, но това е само южната част на имота. Това е зелена площ, която е предвидена в улицата. Северната част на този аналог, както казах и преди малко, изобщо не е съотносима към никакъв ПУП, то е предвидено за улица. Към никакъв имам предвид този, който се представя за метро, тъй като тази част не влиза в отреждане за метро, тя влиза в отреждане за улица.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Коя категория строеж е Метрополитена, съгласно ЗУТ?

СЪДЪТ: Това е правен въпрос.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Следващият ми въпрос, касае позиция № 7 на страница 4 - учредяване на договор на ипотека. Бихте ли посочили: има ли стойност на имота или единствено вътре е посочена само стойността на овърдрафта?

СЪДЪТ: Какви специални знания предполага този въпрос? Следва да се задават въпроси само относно специалните знания на вещото лице, който съдът няма.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: По отношение на същия нотариален акт вътре сделката е с един имот. Виждам, че голяма част от имота попада в зона „Жк“. Бихте ли казали: има ли преобладаващо предназначение или не? Става въпрос за договор за учредяване на ипотека, револвиращ овърдрафт, позиция № 7, на страница 4. Половината от имота попада в зона „Жк“, половината попада в улица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В точка 7 става въпрос за имот с последни цифри 1361. На страница 5, горе в ляво е графиката на имота. От тази графика се вижда, че средната част от този имот попада в улица, източната част попада в зона „ТЗВ“ а ивица по западната граница попада в зона „Жм2“. Преобладаващата част, като се сумират - отреждането в улица и отреждането в зона „ТЗВ“ е за зона с отреждане без застрояване.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Следващият ми въпрос касае позиция 8, на страница 5, Нотариален акт № 34, който мотивира две сделки имоти с последни цифри 1472 и 2273. Вещото лице сочи, че е в режим на Тго. Искам да попитам: потвърждава ли това отреждане към този момент или счита, че е друго отреждането за процесния имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към момента, към който съм изготвила експертизата, отреждането е било за Тго, впоследствие се твърди от представителите на Столична община, че ПУП-а, с който е обявено отреждането за Тго, е бил оспорван и съответно обезсилен. До момента не съм видяла акта за обезсилването. Не е представен по делото така, че това е отговорът на въпроса.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: За първи път обсъждам това с вещото лице и не съм казал, че оспорвам. Представям два броя съдебни решения на АССГ и ВАС, с които продавача е оспорил ПУП от 2019 и с което отреждането му за Тго не е влязло в сила. Съответно за имота /както се вижда в нотариалния акт/ е приложим предходният ПУП 07г., който предхожда ПУП-а за „обществено обслужване“ и девет етажна жилищна сграда. Приложил съм извадка на задната страница. Представям ги сега, защото сега са използвани в експертизата.

АДВОКАТ Л.: Моля да се запозная с тях.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Последният ми въпрос, касае основната експертиза – Нотариален акт № 69, на страница 9. Сделката е с много имоти – единият от тях е Имот .9399. Въпросът ми е: дали към настоящия момент вещото лице поддържа, че попада в УПИ за ИЧС и че отреждането му е спряно?

АДВОКАТ Л.: Тази експертиза е приета.

СЪДЪТ отклонява този въпрос.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам въпроси към вещото лице.

АДВОКАТ Л.: Въпросът ми е свързан с ползвания аналог, страница 3, който касае

поземлен имот с идентификатор 68134.4090.7. Можете ли да посочите, какво е отреждането на имота, според ПУП и ОУП на Столична община за този имот? Каква е разликата между този ползван аналог и този аналог, за който се представя писмено доказателство, в точка 8 от експертизата, който според ОУП отреждането е за „жк застрояване“, а според ПУП-а е „за озеленяване“. Каква е разликата между тях, сравнявайки ПУП и ОУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имот .4090.7 попада в зона „СМФ“, като отреждането по ПУП е „за озеленяване“. Имотът в[жк]попада в зона „Жк“, и по отреждане на ПУП е в отреждане „за градинка“. Документите, които се представиха по делото, явно този план, който е с отреждане Тго е отпаднал, ако документите са както трябва.

АДВОКАТ Л.: Можете ли да дадете становище за този аналог в точка 3, дали има информация, дали ПУП по отношение на него е оспорен?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма как да проверявам за всеки един от аналозите, дали някой е оспорил този ПУП?

АДВОКАТ Л.: За зона „СМФ“ според ПУП-а, каква е предвидената плътност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предвидената плътност е 60%.

АДВОКАТ Л.: А в зона „Жк“, каква е предвидената плътност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предвидената плътност е 40%.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да се уточни въпросът „СМФ“ по ПУП или по ОУП?

АДВОКАТ Л.: По ОУП.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определение и внесения депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 600 лв.

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства от ответника.

ПРИЕМА представените писмени доказателства с молбата от 13.03.2023г.

ПРИЕМА представените писмени доказателства от жалбоподателя.

АДВОКАТ Л.: Моля да уважите следното мое доказателствено искане. С представените в съдебно заседание, вероятно решения на АССГ или на ВАС, този аналог, който е ползван в експертизата, но тъй като в ползвания от вещото лице по точка 3 – аналог, според ОУП попада в зона „СМФ“, а според ПУП попада в зона с отреждане „за озеленяване“, моля да задължите ответника /тъй като той разполага с такава информация в Н./ по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.4090.7, е налична процедура по оспорване на ПУП, с предвиждания „за озеленяване“, тъй като, ако е оспорен ПУП, този аналог, който е ползван от вещото лице и е представен от Столична община и той би трябвало да отпадне, тъй като според ОУП, предвиждането му е в зона „СМФ“ с плътност на застрояване 60%. Аз считам, че това е относимо. Аз не разполагам с такава информация. Те разполагат с

такава информация и могат да кажат дали има процедура по оспорване или няма.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Искам да посоча, че тези обстоятелства са видни и публични. Когато погледнете имота, който аз съм представил като доказателство, излиза, че същият е изключен от оспорената заповед и пише, че е въз основа на съдебно решение. За всеки един от представените от мен, аз съм направил проверка. Считам, че всяка страна следва да докаже обстоятелствата, от които черпи благоприятни последици.

АДВОКАТ Л.: В тази връзка представям извадка от сайта на Г. – С., за имота в[жк]. Той все още е с такова отреждане по ПУП-а.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Когато се цъкне слайдера – регулация и допускания, може да се застрихова и се вижда, че е извън основния план.

АДВОКАТ Л.: Така съм го отпечатал, излиза и се вижда предназначението какво е. Точна за това, вещото лице каза, че когато е правена експертизата, имотът излиза, че е с тази регулация.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Аз съм удостоверил за този имот в[жк]сът съдебното решение. Той е от 2020 г. преди възлагането.

**СЪДЪТ** по така направеното доказателствено искане от страна на процесуалния представител на жалбоподателите,

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ЗАДЪЛЖАВА** ответника, в 7-дневен срок от днес, да посочи: дали ПУП за имот с идентификатор 68134.4090.7 е влязъл в сила.

ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представям извадка на имота, който касае учредяването на ипотека срещу овърдрафт. От една страна за мен това е негодна сделка. От друга страна 1/3 от имота попада в устройствена зона „Жм“, като съм си направил труда да изчисля точно колко.

**СЪДЪТ** за събиране на доказателства,

**ОТЛАГА и НАСРОЧВА** делото за **29.03.2023 г., от 15:20 часа**, за която дата и час страните – уведомени от днес.

*Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,05 часа.*

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: