

Протокол

№

гр. София, 13.07.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 13.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Гергана Мартинова, като разгледа дело номер **3602** по описа за **2021** 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 15.46 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ С. Д. Н. и П. Д. Н. – редовно уведомени за днешното съдебно заседание, не се явяват, представляват се от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кмета на Столична община - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрк. Ю., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомени, не изпращат представител.

Вещото лице А. Ж. А. се явява лично.

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

СЪДЪТ, с оглед редовната процедура по призоваване, намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, изготвена от вещото лице А. и депозирана в законоустановения срок по ЗОС.

Снема самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 51 години, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

Вещото лице: Поддържам заключението, представено в срок.

Адв. Ц. - Нямам въпроси, да се приеме заключението. По отношение на аналозите,

послужили за изготвяне на вариант 2, моля да ги приемете като доказателства по делото.

На въпроси на юрк. Ю. вещото лице отговори – По нито един от предходните планове процесният имот не е бил урегулиран. По настоящия ОУП попада в терен, предвиден за улици. По предходния от 1982 г. също попада в терен, предвиден за улица. По още по-предходния в тази част имотът е за обществена зеленина и плавателен канал. По още по-предходния тази част не е попадала в границите на застрояването. В този смисъл с оглед представения по делото акт за узаконяване тази постройка е законно изградена, узаконена.

В зона Жм е допустимо да бъдат изградени сгради за търговия и услуги и в този смисъл и с оглед факта, че в съседство е устройствена зона Жм, аз приравнявам това нискоетажно застрояване към зона Жм. Изключвам зона Жм 1, тъй като тя е за природна среда. Изключвам зона Жм 2, тъй като тя е за квартали курорти. Зона Жм 3 би могла да се ползва, но такава устройствена зона има чак към околоръстното, а в съседство на имота има Жм и за мен е логично да използвам нея. Това е моята логика съпоставяйки всички зони, допускащи нискоетажно застрояване.

Има наличен акт за узаконяване и пише че се издава въз основа на изгубени проекти. Удостоверение за въвеждане в експлоатация по принцип е нужно, аз не съм видяла такова, но сградата има акт за узаконяване. По мой проучвания тя функционира от момента, в който е изградена. Сградата е изградена някъде 2001 г. Има съответни търговски регистрации, приложени по делото. Дали имат удостоверение за въвеждане в експлоатация не мога да кажа, но до момента няма акт за премахване на сградата, заради това че не е въведена в експлоатация. Сградата е изградена с различни конструкции. Лицевата част откъм [улица] е масивно строителство. По вътрешната част, която представлява складове е изградена от термопанели - стенни, таванни също и с покрив от ламарина. Има частични монолитни изпълнения в санитарните помещения. Тези разлики в конструкцията съм ги съобщила в заключението. На стр. 11 съм описала какви еталонни цени съм използвала с оглед различното изпълнение с оглед конструкцията на сградата. Сградата е в добро състояние, поддържана е. Документи за сградите на са ми представяни, работила съм с документите по делото.

Остойността съм оградите с оглед факта, че за такъв тип огради не се изисква разрешение за строеж. Те към настоящия момент не представляват незаконен строеж съобразно разпоредбите на ЗУТ. Съгласно ЗУТ към днешна дата не може да бъде издадена заповед за премахване на такива огради. Има пътеки около сградите. Според мен като цяло такива пътеки за достъп до сгради трябва да ги има в част вертикална планировка на сградата. В случая няма такава налична вертикална планировка. Практиката показва, че за подобни пътеки и достъпи не се изискват разрешения за строеж. Тези пътеки са с оглед зонирание на сградата в приземната ѝ част.

Юрк. Ю. - Нямам други въпроси. Да се приеме заключението, но да не се кредитира по отношение на вариант 2.

СЪДЪТ намира, че вещото лице подобно и достоверно е отговорило на поставените въпроси, с оглед на което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА изслушаната в днешното съдебно заседание СТОЕ, както и приложените към заключението на вещото лице пазарни аналози.

Да се изпрати възнаграждение от внесения депозит. Издаде се РКО на вещото лице .

ПРИЕМА Страните /поотделно/: Нямаме доказателствени искания. Няма да сочим

други доказателства.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

Адв. Ц. - От името на доверителите ми моля да уважите жалбата. Считам, че заповедта е незаконосъобразна, тъй като определеното парично обезщетение не отговаря на условията по чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС вр. § 1 от ДР на ЗОС. Няма спор по въпроса, че целта на закона е да се определи равностойно парично обезщетение, което трябва да бъде съответно на интереса на собственика и поради тази причина считам, че вариант 2 на повторната експертиза съответства на разпоредбите на закона и на факта относно трайното фактическо ползване на имота, тъй като по делото е установено, че същият е застроен, налице е акт за узаконяване, поради което считам, че сградата, която е построена и оценена от вещите лица е законно построена. Считам за правилно становището на вещото лице по въпроса за устройствената зона, в която попада имотът, съответно че аналозите, които са използвани касаят същата устройствена зона. Тези аналози са правилно използвани, тъй като чрез тях се постига едно съответствие между това, което е установено на място и материалния закон. Вариант 1 не е подходящ предвид обстоятелството, че всички регулационни планове не са приложени. В заключението на вещото лице има достатъчно данни за плановете, които са били одобрени, съответно не са приложени до последния план, по който е извършено принудителното отчуждаване. С оглед изложеното моля да уважите жалбата и да измените оценката на паричното обезщетение така, както е по вариант 2 по повторната експертиза. Моля да присъдете на доверителите ми направените по делото разности по списък, който представям.

Аз съм подала жалбата от името на двамата жалбоподатели, но съм посочила в жалбата, че този имот е придобит от господин Н. само. Няма спор по това.

Юрк. Ю. – Ние сме определили общо обезщетение и не спорим относно собствеността на имота. Моля да потвърдите издадената заповед за отчуждаване и да не кредитирате изчисленото обезщетение по вариант 2 от приетата днес СТОЕ. Доказа се в хода на настоящото съдебно производство, че имотът не е бил урегулиран за застрояване по нито един от плановете, предхождащи този, по който се прави отчуждаването. Преди тях имотът е бил извън строителните граници и както каза вещото лице е попадал най-вероятно в обществена зеленина.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия, съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическо ползване на имотите. Тоест законът изисква кумулативното наличие и на двете материалноправни предпоставки. В този смисъл няма как да се взимат сделки със застроени имоти, като се има предвид, че първото условие е имотите да са без предвидено застрояване.

Фактическото ползване на имота не може да противоречи и на закона, респективно на отреждането, каквато е разпоредбата на чл. 9 от ЗУТ, тъй като е било абсолютно недопустимо застрояване, както по предходни планове, така и по общия ОУП, действал преди първия ПУП, който е приет по отношение на имота.

Дори да се приеме хипотезата едностранчиво и да се използват аналози, то като такива следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни

характеристики по смисъла на § 1 от ЗОС, които обаче са в урбанизирана територия, но не са урегулирани за застрояване с ПУП. Тоест имотите са извън регулация, чийто фактически начин на ползване е за жилищни нужди. Използваните три сделки всъщност представляват урегулирани поземлени имоти, тоест няма как да бъдат взети предвид като аналогични на процесния. Две от сделките, а именно за учредяване на договорна ипотека, въпреки, че не е доказано, е видно, че са сключени единствено, за да бъде договорен по-голям размер на кредита. И двете сделки са от 05.02.2020 г., за един и същи имот, единствената разлика е цената. Считам, че тази ипотека не обезпечава покупко-продажба на поземлен имот, а сделките са сключени въз основа на инвестиционен кредит между търговско дружество и банка, за да бъде обезпечено вземането на заложен кредитор. В този смисъл е постановено решение по адм. дело № 5721/2019 г. на 1 състав на АССГ, където е направено систематично тълкуване на разпоредбата и считам, че и в случая следва да бъде направено такова тълкуване, като се отчете аналогичната разпоредба на § 1 от ЗДС, където е дадена дефиниция на понятието пазарни аналози. В този ред на мисли понятието ипотека би следвало да изключи от съдържанието си сделките за учредяване на договорна ипотека, сключени за отпускане на инвестиционен кредит. За да бъде взета предвид такава сделка, би трябвало да се представи ползваната от банката оценка на ипотекирания имот, с цел да се прецени дали са ползвани същите методи за оценяване и дали оценката на ипотекирания имот е извършена в релевантния по ЗОС едногодишен период или извън него. Такива доказателства липсват по настоящото дело, поради което няма как представената ипотека да се използва като пазарен аналог. В този смисъл ще маркирам няколко съдебни решения по адм. дело № 2290/2014 г. на ВАС, № 5371/2014 г. на ВАС, № 7287/2014 г. на ВАС, № 3253/2014 г. на ВАС.

Освен това в цената и на трите сделки са включени всички, както настоящи, така и бъдещи приращения, подобрения и строежи, поради което сделката и на това основание не би следвало да се използва като аналог, тъй като липсва конкретна цена на недвижимия имот, предмет на сделката. В този смисъл са и решенията по дело № 6533/2017 г. на АССГ и дело № 2649/2016 г. на АССГ.

Освен това считам, че и неправилно е определена зона Жм, като в тази връзка от АССГ по аналогични случаи във връзка с отчуждаване на съседни имоти за реализирането на „Т. К.“ са постановени две решения по адм. дело № 3603/21 г. и адм. дело № 3033/2021 г., където е прието, че тъй като целият район е бил застроен с едноетажни жилищни сгради, то фактическото ползване на имота би могло да бъде приравнено на устройствени зони Жм 1, Жм 2 или Жм 3. В тази връзка считам, че определеното обезщетение във вариант 2 като за зона Жм не следва да бъде кредитирано.

По отношение на сградата считам, че същата не бе доказано, че е законно изградена. Представените книжа са издадени, тъй като предходните са били загубени. В преписката, а и в съдебното производство не бе представено удостоверение за въвеждане в експлоатация, което считам, че е от съществено значение, за да бъде доказана законността на този строеж. Предвид изложеното смятам, че обезщетение за сградата не следва да бъде присъждано.

Подобренията следва да бъдат отчитани към момента на изграждането им, а както беше установено в настоящото съдебно производство те са изградени преди промяната на разпоредбата на чл. 151 от ЗУТ, а именно преди 2015 г., когато е променена разпоредбата и вече за такива огради и настилки не се изискват

разрешения за строеж. Ето защо моля да постановите решение, с което да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да потвърдите издадената заповед на СО. Моля да ми бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Адв. Ц. – По отношение становището на СО за съотношението между ЗОС и ЗДС считам, че в ЗОС не са изключени договорните ипотeki и сравнения по ЗДС, както и решения по ЗДС не могат да се ползват в настоящия случай. Относно сградата - за същата има представено удостоверение за търговски обект, което означава, че тя може да се ползва и е законно построена, така че моля да вземете предвид акта за узаконяване. Считам, че е правилно сградата да бъде включена в цената на равностойното парично обезщетение.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.33 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: