

# Протокол

№

гр. София, 01.12.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 01.12.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2315** по описа за **2021** 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 14.56 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Д. А. – редовно уведомен, явява се лично и се представлява от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. М. П. – редовно уведомен, явява се лично и се представлява от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Ц. Е. П. – редовно уведомен, явява се лично, представлява се от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Е. П. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВ. Г. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, не се явява, представлява се ЮРК. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – 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 съдебно-оценителна експертиза, постъпила на 26.11.2021 г., в срок.

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

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 52 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните и заинтересованост от изхода на делото. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

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

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

Предоставям едно допълнение към експертизата, с екземпляр за съда и страните, който се отнася само за Вариант №2, който е по съдебно-оценителната експертиза. Същият е във връзка с един допълнително представен пазарен аналог от жалбоподателите, който отговаря и респективно има промяна на стойността, на определеното обезщетение.

АДВ. Г.: Имам два въпроса. Първият е по отношения на сградата. Сградата е посочено в нея, че е ползвано аналог 644 лв., на стр. 13 от основното заключение. В другата експертиза на С. К. е посочен аналог 9, каква е разликата? Защо се получава тази разлика?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз не съм гледала експертизата на колегата. Този аналог е за стандартно изпълнение за еднофамилна жилищна сграда, нискоетажно застрояване, като съм го коригирала, /отдолу, където го има намаление/ това е по отношение разликата в сравнение с аналога спрямо сградата, т.е. сградата в конкретния случай аналога включва топлоизолация, хидроизолация на основи, нови енергоспестяващи дограми, докато оценяваната сграда е без външна топлоизолация, с дървена дограма – стара е и оттам идва разликата. Колегата може да е ползвал някакъв подобрен вариант на остойностяване, не мога да го коментирам. Мога да кажа аз какво съм ползвала, като съм го разбила съответно на години на изграждане. Дясната колона е за пристройката, която е изградена през 1966 г., а лявата колона е за частта от сградата, която е преди това изградена, съществуваща, която съгласно данни по делото и жалбоподателите е изградена около 1958 г., и респективно от там идват разликите по отношение на овехтяването на сградата.

АДВ. Г.: В т.17 сте посочили, че сградата е без ДДС, т.е без 20 % ДДС, така ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

АДВ. Г.: Тези 20% трябва ли да се включат в общата стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оценка на сградите се правят без ДДС. Останалото предоставям на съда.

АДВ. Г.: Тъй като става на въпрос за общата стойност като за нов строеж и пише амортизационни разходи за възстановяване. Това какво ще рече, че трябва да се дадат

още пари ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Това значи, че това е стойността на старата и нова сграда след овехтяване, като допълнително в ред 16 съм добавила подобрения, които са различни от аналога и вече отдолу е дадена окончателната стойност на сградата.

АДВ. Г.: Този аналог, който сте ползвали къде се намира? Кой номер е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е №2, това е издание на СЕК за съгласно номенклатурите на видовете сгради средни цени за изграждане, която цена е сформирана на база аналогични обекти, на база подробна количествена стойността сметка.

АДВ. Г.: Може ли допълнително да я приложите към експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е цена към 2020 г. Допълнително мога да я представя. Тази цена е с печалба на строителя без ДДС.

АДВ. Г.: Така не става много ясно как са формирани цените при предходната експертиза и към настоящата. Има само написано аналог, а няма съдържанието на аналога. Само за информация. Още един последен въпрос имам: тъй като е от съществено значение тези кратки означения ЖМ и ЖМ2. Каква е разликата между двете и коя от двете сте приложили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В конкретния случай и двете са за нискоетажно застрояване.

АДВ. Г.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ще представя допълнително таблиците.

ЮРК. Л.: На стр.10 от заключението сте оценили подобренията налични в отчуждавания терен. Може ли да кажете кога са изградени тези подобрения?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Частта от ограда, тази част която е от улицата и една част, която е от западната страна, която е със стоманените колове, тя е изградена сравнително скоро – в рамките на две-три години, видимо е нова. В останалата си част от оградата, която е със стоманобетоновите стълбове тя е по-стара. По-стара е първата. Тази ограда е със сигурност на повече от тридесет години, в добро състояние е, но е видимо по-стара.

Има една водомерна шахта, която предполагам, че е изградена още когато е изградена и сградата, защото тя е водоснабдена. Има още една шахтичка, която обслужва една дворна чешма, която е бетонова и не е скоро правена, преди около повече от двадесет-тридесет години. Чешмата също. Това са в общи линии подобренията, които съм остойностила.

ЮРК. Л.: На стр.12 и стр.15 се позовавате на § 38 от Наредбата за строежите. Защо се позовавате на §38, а не на §5?

§38 се прилага за строежи, доколкото в тази наредба не са предвидени особени правила. В § 5 се посочва, че частни строежи, неурегулирани градове т.1, както и т.2 в части на градовете само в улична регулация. Защо считате, че не е приложим §5?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм използвала варианта за нерегулирана територия, каквато е била територията ...

ЮРК. Л.: §5 също е за неурегулирани територии, и то е специално за неурегулирани територии.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: §38 гласи, че при неурегулирани територии важат правилата като за урегулирани територии...

ЮРК. Л.: Параграфа казва, че за строежите по тази наредба, доколкото в нея не са предвидени особени правила. Това не са ли особени правила, специални правила за нерегулирани градове, или пък за част на градовете, само от улична регулация... нерегулирани градове или нерегулирани части включени в строителните граници на

градовете – това не е ли настоящият случай?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тя отговаря на § 5, но по отношение на техническите правила като отстояния на имотни граници и височини, вече се съобразяваме с §38 с общите правила, които важат за урегулираните територии. Можи би е трябвало да посоча и § 5. На това основание аз съм изследвала по отношение дали сградата отговаря на правилата и нормативите към онзи момент.

ЮРК. Л.: Отговаря ли на изискването към онзи момент за размери за площ на имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имота е неурегулиран.

ЮРК. Л.: В § 5 има конкретни размери на имотите.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е имот, който попада в неурегулирана територия. Колко е изискването по §5?

ЮРК. Л.: 500 кв.м. Понеже вещото лице твърди, че е била търпима към онзи момент, аз искам да кажа че не е, защото в наредбата са посочени конкретни изисквания.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът е 721 кв.м., значи отговаря на изискванията по отношение на площ.

ЮРК. Л.: По скицата, която гледам аз, е 298 кв.м. Има стари скици също от предходни от стар неприет кадастрален план към жалбата на жалбоподателите, където също се вижда, че този имот е под 400 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В случай аз съм допуснала изчислителна грешка в представеното от мен допълнително изчисление по отношение на площта на имота и респективно и сметките ще дойдат по-различни. Аз съм работила с 721 кв.м. Аз съм изследвала сградата, дали сградата отговаря по отношение на площ за неурегулирана територия, дали има необходимите отстояния. От тази гледна точка казвам, че тази старата част, която е съществувала /абстрахирам се от пристройката, която има разрешение за строеж/ тя е била търпима.

ЮРК. Л.: Каква е конструкцията на сградата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Конструкцията е масивна, без стоманобетоннови елементи, тухлена е сградата. Плоча е на пода с гредоред е на таванската плоча между етажа и подпокривното пространство.

ЮРК. Л.: Има ли бетонови основи и стени?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това няма как да го установя, но към настоящият момент сграда е в много добро състояние. Имам предвид и като конструкция и като поддръжка.

ЮРК. Л.: Казвате, че има плоча.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Плочата е с бетон.

ЮРК. Л.: В заключението, което беше представено днес - по това заключение, което гледаме в момента, цената на кв. м. във вторият вариант е посочена като петстотин и няколко лева и от 185 000 лв. скача на 512 000 лв.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Разликата идва от площта. Цената е 572,63 лв. на кв.м., тя се запазва. От тук нататък изчисленията ни, които са във втори вариант, следва да се променят, защото съм работила с друга площ.

ЮРК. Л.: Това, което посочвате в основното заключение също има посочени 721 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: 572,63 лв. на кв.м. се запазва, 298 кв.м. е площта, това трябва да се умножи.

ЮРК. Л.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да се приеме заключението.

АДВ. Г.: В имота има и външна тоалетна и постройка към нея, Вие оценихте ли и тях?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има външна тоалетна и една барачка до тоалетната, в дъното на имота. Тях не съм ги остойностила. По моя преценка първо те се изградени на

границата на имота и за тях няма строителни книжа, не са допустими без отстояние от имотните граници. Тоалетната, която е изградена от тухли е със сериозни пукнатини, вероятно е изградена много отдавна и няма остатъчна стойност.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит, за което се издава РКО за сумата от 250 лв., като с оглед представената справка-декларация  
УВЕЛИЧАВА възнаграждението на вещото лице със сумата от 200 лв., като  
ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи документ за плащане на допълнителната сума, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО и за нея.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

О П Р Е Д Е Л И:  
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Г.: Моля да приемете списък за разноски с копие за другата страна. Моля да уважите жалбата на клиентите ми като основателна и доказана по същество. От всички събрани доказателства, включително и от направената повторна експертиза и допълнението към нея е видно, че реалната стойност на имота е такава каквато е представена от вещото лице А. А. в днешното съдебно заседание, с техническото уточнение от 298 кв.м. за площта на парцела и добавката от ДДС, която трябва да се дължи към стойността на сградата и подобренията. Считам, че първоначално изготвената оценка от оценителя изобщо не следва да бъде кредитирано от съда, тъй като тя е направена и в нарушение на ЗОС, възможно е оценката на фирма, която е свързана със Столична община, те е 100% общинска собственост. Кметът на Столична община е възложил на собствената си фирма да извърши такава оценка, същата няма оценителна правоспособност, което е ноторен факт при проверка в К. на независимите оценители. По съдържание на самата първоначална оценка считам за несъответна. Тя приема съвсем различни критерии, които не са относими към конкретния случай. Това е и абсолютно идентичната ни противоречива практика на АССГ до настоящия момент, що се отнася до имоти, които засягат жилищни сгради, в които се живее и които се обитават. Не приемам тезата на защитата, която беше загатната в днешното заседание, че сградата е била нетърпим строеж, **самият кмет на Столична община вече я е оценил като търпим строеж. Не виждам как кметът ще промени чрез своя процесуален представител това вече написано в заповедта становище, че за сградата, тъй като е**

търпим строеж се дължи 18000 лв. Считам, че този въпрос е абсолютно установен относно търпимостта на постройката и не подлежи за разглеждане, особено от страна на ответника по делото. Моля съда да приеме факта, че както се вижда от всички експертизи, както и от преписката, отчуждителната процедура на практика е продължила повече от петдесет години. Това е толкова дълъг период, който смее да твърда е известен в световната история по отношение на отчуждаването, т.е. поставя го в абсолютна невъзможност жалбоподателите да се грижат и да стопанисват правилно имота си, поради непрекъснато /през тези петдесет години/ очакване и несигурност за отчуждаване. Налице е една злоупотреба с властта от страна на общинската администрация в продължение на повече от петдесет години, като тази процедура още не е приключила. Това означава, че има нарушение на Конвенцията за защита правата на човека по отношение на правото за мирно и безпрепятствено ползване на собствеността. Не може да има мирно и безпрепятствено ползване когато петдесет години ти отчуждават имота и считам, че поне от момента в който сме подписали тази конвенция Столична община е била в нарушение до настоящият момент. Столична община и в настоящият си план за разширяване на [улица]не направи едно общо изчисляване на всички парцели и всички имоти е една първоначална процедура, а ги прави на части през година-две, от което съвсем автоматично и логично спада цената на имотите. Посочил съм при предходни отчуждителни процедури, че цената стигаше до 800 лв./кв.м. и нагоре, а сега се борим за 572 лв., както в днешното съдебно заседание посочи вещото лице А.. В случая не е налице само изпълнение на съдебните и законови правила, а в случая е налице и една обща незаконосъобразност. Считам, че съдът би следвало да вземе предвид при оценяването на сградата, както и на парцела, тъй като е ноторно известно и това не се нуждае от доказване, че цените на имотите и парцелите /изобщо цените на имотите в [населено място]/ само за последните три месеца се увеличиха с повече от 20% и е невъзможно тези стандартизирани цени, които посочват вещите лице да бъдат приложени за ново строителство. Ще се радвам, който и да било да посочи цена за нова монолитна къща с керемиден покрив, гредоред за 27000 лв. – ако някой ми посочи такава къща аз съм готов безплатно да му дам тези пари. Някой, който да я направи докрай тази къща с всички изпълнения и всички изисквания на

закона. Считам, че това е абсолютно невъзможно, но тъй като закона ограничава и вещите лица в техните преценки с подробното изброяване в § 1 и допълнителните разпоредби, то следва да приемем тази макар и несправедлива житейски постановка, но все пак в частта, в която е оценила вещото лице А. А., що се отнася до парцела. По отношение на сградата считам, че тъй като в нея има изградена баня с тоалетна, кухня, вода, ток има и камина - това представляват съществени подобрения на една жилищна сграда и считам, че там вече е приложима тезата на вещото лице С. К. по отношение на аналог №9, т.е. от 862 лв. Считам, че зоната е ЖМ, а не ЖМ2, тъй като това е общия случай, който е напълно приложим в конкретната ситуация. Считам, че напълно са приложими аналозите, които вещото лице А. А. е приложила в това отношение и изпреварвам възражението на ответната страна за това, че не може да се вземат предвид ипотеки, тъй като подобно ограничение не съществува в ЗОС, а съществува единствено в ЗДС, които имат различно приложение. Имаше едно единствено решение на Председателя на АССГ, г-н Р. Р., който той опроверга в последващи свои решение и възприе общата практика на АССГ. Експертизите на инж. А. А. многократно са били представяни за съпоставка с тези на инж. С. К. и при всеки случай са били взимани предвид в АССГ, което ако е необходимо за съда мога да представя като допълнително доказателство. Считам, че една обща практика на един административен съд формира все пак някаква достоверност на заключението на вещото лице. Нито веднъж тези заключения не са били намерени за несъобразни и несъответни по предмета на делото. Поради тази причина моля да уважите жалбата на клиентите ми и да присъдите обезщетение и да отмените заповедта в частта, в която е присъдено обезщетение, като го увеличите с произведението на 572 лв. с 298 кв.м., както и да приемете и за съотнесим този аналог по отношение на сградата, която се намира в имота, и която подлежи на събаряне изцяло, което е представено от инж.С. К., съобразно факта, че това е една напълно обитаема сграда, която си има своите хидроизолационни, и топлоизолационни качества, включително и камина, като и дюшеме което си е и допълнителна настилка. Моля да присъдите и направените разноски, за което съм представил списък.

ЮРК. Л.: Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на кмета на Столична община като правилна и законосъобразна.

Моля да кредитирате Вариант № 1 от заключението на инж.А. и Вариант „А“ от заключението на инж. С. К.. Безспорно е установено, че няма предходен регулационен или застроителен план и приложима е разпоредбата на чл.22, ал. 8 – „равностойното парично обезщетение се определя като за имоти без предвидено застрояване.“ Невярно е твърдението в жалбата, и което сега каза адв.Г., че с цитирано от него решение е определено равностойно парично обезщетение в размер на 831лв. В цитираното решение,заповедта на кмета на Столична община е отменена в частта, в която е определено обезщетението и преписката е върната за ново произнасяне на Столична община. Моля да ми предоставите срок за писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

АДВ. Г./реплика/: Не е вярно, тъй като това е мое дело. Не е вярно това, което твърди ответникът, тъй като той цитира неправилно съдебното решение. В съдебното решение беше приета експертиза за 831 лв., след което на база на това прието становище беше върнато за произнасяне на Столична община, която учудващо се произнесе със същата сума и измени заповедта. Що се отнася до факта за чл.22, ал.8 - няма нито едно, поне аз не намерих нито едно решение на АССГ, няма защото е незаконосъобразно, основание да се приеме, че трябва да се приеме като зона без параметри за жилищно застрояване, защото излишно законът казва, че трябва да се приеме такъв аналог, който отразява реалният начин на ползване. Установен беше в настоящото производство, че това е жилищна постройка, в която се живее и обитава. Клиентите ми са го ремонтирали, поддържаха и към настоящият момент се обитава и поддържат постройката в едно перфектно състояние, както е отразено и в двете експертизи.

**СЪДЪТ**, като счете делото за изяснено и от правна страна, **ОБЯВИ** че ще се произнесе с решение в едномесечен срок.

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на страните за писмени съображения в **3-дневен срок** от днес.

*Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,35*



часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: