

# Протокол

№

гр. София, 22.02.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 22.02.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **12510** 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 12.35 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. Й. П. – И. - редовно уведомен, не се явява, вместо него се явява адв. С., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Д. В. И. - редовно уведомен, не се явява, не се явява, вместо него се явява адв. С., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. Н. С. - редовно уведомен, не се явява, вместо него се явява адв. С., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ А. Н. С.- редовно уведомен, не се явява, вместо него се явява адв. С., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кмет на Столична община - редовно уведомен, представлява се от юрк. Я., с пълномощно по делото.

Явява се вещото лице С. К..

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 постъпило заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвена от вещото лице С. К., депозирана на 17.02.2022 г. в 3-дневния срок по ЗОС.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К., 65 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

На въпроси на адв. С., вещото лице отговори:

Дала съм заключението си в три варианта.

По-напред не съм изследвала. Може да има някакъв много стар план, но планът, който съм намерила е от 1994 г. По отношение на процесния имот, да, първото регулиране е с плана от 1994 г. Описала съм плановете, които съм констатирала.

Към момента планът, с който е урегулиран имотът е от 2020 г., който изменя плана от 2014 г. Планът е с решение № 833, по протокол № 73/2014 г., който е изменен с решение № 296, протокол № 17 от 09.07.2020 г.

Процесният имот е с отреждане за улица и озеленяване, както съм го описала. Не говоря за имота на жалбоподателите, а за процесния по делото имот, който е част от имота на жалбоподателите – частта, която се отчуждава.

Правя уточнение, че на страница 6, цената е грешно изчислена. Записана е 122.22 лв., а всъщност изчислената цена е 114.58 лв. Това е техническа грешка.

СЪДЪТ представи заключението на вещото лице, което нанесе корекция на страница 6, за което се подписа.

Запознах се с представената с жалбата скица от кадастъра. Отреждането в кадастър се касае за отреждане на зоната по ОУП, а това, което съм констатирала е въз основа на действащ ПУП.

По ОУП може да има възможност за застрояване, но конкретното предвиждане за конкретния имот се обуславя от влязъл в сила ПУП. В случая зона Тти няма как да има никакво застрояване. В зона СМФ може да има такова, при положение, че за съответния имот има влязъл в сила ПУП, който допуска застрояване. В случая не е такъв. В случая във влезлия в сила ПУП не се предвижда никакво застрояване. Той е отреден за улица и за трасето на метрото. В предходния ПУП е предвидено за имота улица и озеленяване, а метрото е отдолу по действащия ПУП. Съответно улицата също си е валидна по този от 2020 г.

Теренът за транспортна инфраструктура не допуска застрояване със сгради. Улица и пътища допуска, да.

Смесената многофункционална зона допуска различен вид застрояване. Трябва да се изработи съответен ПУП, въз основа на който да се каже какво допуска.

В случая въз основа на изработения ПУП, там е установено в този северен участък на имота на жалбоподателите, че няма да има застрояване по действащ ПУП. Той е по делото по преписката. Написала съм на коя страница е по делото.

Аз съм ги изчислила, за да се знае какво е състоянието. Не съм дала изрично приложение, тъй като в случая дали попада в тази или друга зона, е без значение. Изчислила съм ги въз основа на материалите, които са по делото. Не съм дала изрично

приложение за това.

Двете части могат да се видят на страница 4 от експертизата, като частта, която попада в зона Тти е в бял цвят, а частта, която попада в зона СМФ е в сив цвят на заключението на жалбоподателя и розов в заключението на съда. Написано е СМФ зона.

Мисля, че обясних, че имаме влязъл в сила ПУП, който се намира в материалите по делото. Зона СМФ не изключва прекарването на улици през нея, когато има влязъл в сила ПУП.

Тези специално 115 кв.м и 754 кв.м съм ги изчислявала въз основа на ОУП, който го няма по делото. Приложила съм извадка, която е от библиографската информационна система на С.. По делото я няма. Служебно се запознах с ОУП. На страница 4 съм записала извадка от ОУП и границите на процесния имот прилагам по-долу. Изчислила съм го и така смятам.

Дала съм три варианта. Считам, че съдът следва да каже варианта, който трябва да се вземе предвид. Мисля, че ясно съм описала за всеки един от вариантите какво точно е взето предвид. Въпросът е от юридическо същество кой от тези варианти да се вземат предвид.

Съгласно ЗОС имотът би следвало да се оцени съгласно предназначението му по предходен ПУП, като за мен това е вариант Б. Тъй като има различни тълкувания в различните съдебни състави, съм дала три вариант и предоставям на съда да прецени кой е най-издържан.

АДВ. С.: Нямам други въпроси. Считам, че така откритите аналози от вещото лице не са достатъчни, не дават ясна и категорична представа и отговор нито като пазарни аналози, нито действителната справедлива пазарна цена, нито като имоти, които са ползвани за аналози за нашия. Не получих обяснение защо имотът попада в тези две зони СМФ и Тти. Не получих отговор защо има противоречие в заключението. Първо ни казва, че никакво застрояване не е допустимо, после в днешното съдебно заседание казва, че е допустимо застрояване при спазване на действащия ПУП.

П. аналог ипотека, следва да имаме предвид, че обезпечението, което е посочено вътре на аналогичен имот, те не покриват само главницата от 170 000 лв. Те покриват петгодишен кредит с лихва, наказателни лихви, законни и всички разноси по делото. Не може така директно да ползва главница по кредит и обезпечение. Обезпечението покрива много голяма сума. Всички знаем, че то е поне 30 % повече от главницата.

Считам, че следва да се направи доработка на експертизата с по-задълбочен отговор на задачите. Искам отговори на поставените от Вас и от мен задачи с допълнителни аналози, които съм убедена, че съществуват в справка от Агенция по вписванията и със съобразяване на отношенията и въпросите днес - относно ипотека, относно зоните, в които попада имотът, дали е допустимо да бъде застроен. В тази връзка, моля да допуснете доработка на същите въпроси, но по-задълбочено, като се ползват допълнителни аналози от Агенция по вписвания за преценяване на възможностите на процесния имот.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Направила съм справка в Агенция по вписванията. По делото има извадка също. Проверила съм абсолютно всички аналози. Не съм установила други годни аналози, които да отговарят на изискванията на ЗОС, в частност чл. 22.

Най-вероятно има други аналози за зона СМФ за имоти, които попадат за отреждане по ПУП за жилищно или друг вид застрояване, но считам, че случая не е такъв и не бих могла да намеря допълнителни аналози за това, което се иска.

Искането за оценка на имота, въз основа на друг вид предназначение, считам, че не отговаря на изискванията на ЗОС и той не би могъл да послужи изобщо за аналог, даже и да се намери.

ЮРК. Я.: Нямам въпроси. Считам, че заключението е ясно, пълно и обосновано. Възразявам по искането за допускане на повторна експертиза.

Съдът намира, че вещото лице подробно и обосновано е отговорило на задачите. Изрично в ЗОС е посочено възможността за ползване като пазарен аналог ипотеки, които вещото лице е ползвало. В същото време вещото лице поясни, че се е запознало с аналозите от Агенцията по вписванията и не е открило други относими. Липсват обстоятелства, които да доведат до възможно съмнение за правилността на заключението.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвена от С. К..

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесения депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 500 (петстотин) лв.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателите за доработване на поставените задачи от вещото лице.

АДВ. С.: Представям и моля да приемете комбинирана скица на имота, който ми е предоставен миналата седмица от доверителите ми, която отразява плана от февруари 2020 г. на УПИ-то. В този смисъл не дава допълнителна информация за неговия статут.

ЮРК. Я.: Да се приеме.

Относими са представените доказателства, поради което СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА комбинирана скица, представената в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на жалбоподателите.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. С.: Моля да уважите предявената от доверителите ми жалба и да присъдите равностойно пазарно обезщетение за частта от техния имот, който се отчуждава. Моля да ми присъдите направените по делото разноси, състоящи се от адвокатски хонорар, депозит за вещо лице и Държавна такса. Моля да ми бъде даден срок за писмени бележки.

ЮРК. Я.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да потвърдите заповедта като правилна и законосъобразна. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от правна страна.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на процесуалния представител на жалбоподателите да депозира до 24.02.2022 г. писмени бележки.

ОБЯВЯВА устните състезания за приключили и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.59 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: