

Протокол

№

гр. София, 08.07.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 08.07.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **9700** 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 15:15 часа, се явиха:

На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. А. П., редовно призован, представлява се от адв. Ц., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда отпреди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – З. А. М., К. Д. М., А. Д. И., Т. И. М., редовно призовани, представляват се от адв. Ц., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда отпреди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Т. А. С., редовно призован, представлява се от адв. Ц., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда отпреди.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, не се явява, представлява се от юрк. Л. и юрк. И., редовно упълномощени, с пълномощни по делото и от днес, приети от съда отпреди. Съдът прилага пълномощните по делото.

СГП, редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т. Ж. Г., редовно призован, явява се лично.

СЪДЪТ- По хода на делото?

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

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

**ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА: Постъпили доказателства за внесен депозит в размер на 600 лв. от жалбоподателите.

ДОКЛАДВА: С молба от 31.03.2022г. жалбоподателите представят диск със сделките, предоставени им от Служба вписвания – [населено място].

ДОКЛАДВА: Вещото лице представя днес декларация за липса на конфликт на интереси.

ДОКЛАДВА: Жалбоподателите представят днес доказателства за довнесен депозит в размер на 380 лв.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА докладваните доказателства.

ДОКЛАДВА: Постъпило заключение по повторна СТОЕ, допусната само по въпросите от първоначалната допълнителна СТОЕ. Заключение е постъпило на 04.07.2022г. Спазен е тридневният срок по ЗОБС. Депозитът от 980лв е внесен в цялост. Има справка – декларация и декларация за липса на конфликт на интереси.

ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ПО ПОВТОРНА СТОЕ.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА ВЕЩОТО ЛИЦЕ.

Т. Ж. Г., на 55г., българин, български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ ПРЕДУПРЕДИ вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Запознат съм с наказателната отговорност. Поддържам представената експертиза в срок.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Вие, също както и предното вещо лице, считате, че нито един РП до момента не е приложен за имота. На място също установяване, че имотът е самозалесен и има черен път през имота. Дали сте два варианта за оценки, като единият вариант е с аналози без параметри за застрояване- което означава от 0% до 5%, вторият вариант е с аналози за 40% процента застрояване/конкретно зона СМФ1/. Ползвали сте аналозите, които са по делото, вкл. тези от диска.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да.

Въпрос на АДВ. Ц. към вещото лице – Не съм съгласна, че няма приложен ПУП. Във втория вариант на оценка - първият аналог от къде е?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Той е от Диск 2, файл 4.

Въпрос на АДВ. Ц. към вещото лице – Защо смятате, че той е годен аналог за втория вариант, при положение, че една част от този имот, който е предмет на акта, е с отреждане за улица?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Тъй като квадратурата му, която попада в улица, е само 17 кв.м., а останалата му част влиза в УПИ за застрояване с плътност 40%, зона СМФ1. Прекалено малко са аналозите, които отривам, този аналог е ползван и пред другите състави на АССГ, които гледат отчуждаването на другите части от вашия ПИ.

Въпрос на АДВ. Ц. към вещото лице – Нямам въпроси и моля да се приеме

заклучението.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – Вторият вариант го давате за пълнота ли?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. Допуснат е от съда.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – Устройствена зона Жм не става ли за годен аналог по втори вариант? В други дела настоящият състав позволява да се използват аналози от различни зони,ко са с една и съща плътност, тъй като законът така изисква. Представям един аналог на виждане на вещото лице- за празни дворни места в зона Жм.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – На зона Жм плътността ѝ наистина е 40% - като на СМФ 1, но Кинтът ѝ е 1.3 и е различен от СМФ1, поради което считам, че аналози от зона Жм не следва да се включат във втория вариант на оценка.

СЪДЪТ УКАЗВА , че вторият вариант на оценка е допуснат от съда с изрично указание -аналозите да са за зона СМФ1.

ЮРК. Л. – Представям и моля да приемете по делото, ведно със скица към него-аналог със средна цена 158 лв/кв.м. Този аналог намирам за относим към Вариант 2 и моля Съдът да го разгледа, когато формира решението си.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на виждане на адв. Ц..

АДВ. Ц. – Считам, че този акт не е годен аналог. Моля за възможност да го снимам и в срок да изразя писмено становище.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представения от ответника аналог.

ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ на адв. Ц. да снима представения аналог и в 5дневен срок от днес да представи писменото си становище относно аналога.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – На стр. 5, т.“б“ от експертизата- сочите, че 30 кв.м. попадат в УПИ VII–1306, кв.40. Вие запознат ли сте с материалите по делото? Това не е вярно, защото при разделяне на настоящото дело, останалата част от имота/долу/ – с изменение в ПУП от 2018г. е отредена за улична регулация.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Описано е в експертизата по-нататък. Към момента не попада в УПИ, до 2018г попада.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – На стр. 14 от експертизата, Вариант 1- последният аналог касае три имота, защо смятате, че за два от тях не е годен ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Написал съм в таблицата, че аналогът не е годен за два от трите имота, но по-нататък в заключението съм написал, че съм изчислил каква всъщност е цената само на третия имот- който е отреден за улица и съм я взел предвид при формирането на оценката си. За този последен аналог от вариант 1 съм взел предвид цената на единия от трите имота, който е отреден за улица, аз му изчислих цената.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – Кои са тези два имота от трите, които не са годни - „за озеленяване и спорт“ и „за инженерна инфраструктура“ ли?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, защото те предполагат някакъв вид застрояване, а трябва да взема аналог с 0-5% плътност на застрояване. Изхождам от идеята, че трите имота са продадени на равна цена, независимо кой в каква зона е. Сметнал съм цена на 1 кв.м.

Въпрос на ЮРК. Л. към вещото лице – Не съм съгласен. Смятам, че последният аналог е годен и за трите имота по сделката и цялата продажна цена трябва да се вземе предвид. Първият аналог от този вариант също е с отреждане „за спорт, атракции и озеленяване“, така че единият от двата имота по последния аналог/който е с такова отреждане също/- трябва да се вземе предвид също. Относно втория имот от последния аналог/който намирате за негоден/- съгласно ЗУТ какви елементи са тези на инженерната инфраструктура?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – По – скоро не са улици, а са инженерни инсталации и мрежи, които обслужват някакъв вид застрояване – вода, канал, електронни мрежи, газоснабдяване.

ЮРК. Л. – Твърдя, че последният аналог от първия вариант трябва да се вземе предвид в цялост-и за трите имота по сделката, а не само относно единия имот. Моля, ако Съдът приеме това мое възражение, да сметне цена на 1 кв.м. за трите имота по последния аналог и да преизчисли сам цената по вариант 1. Представям графични извадки относно първи и последен аналог в Таблица 1, с което целя да покажа, че отреждането на първия аналог /зона ЗП/ е съвсем аналогично на отреждането на един от имотите по последния аналог. Съгласно чл.64 от ЗУТ това са улици, в които няма предвидено застрояване. Да се приеме експертизата. Имам известни съображения.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз набързо изчислих каква ще бъде цената, ако се вземат и трите имота от последния аналог. Ще се премени цената- вместо 57,92 лв/кв.м ще стане 94,40 лв/кв.м.

СЪДЪТ със син химикал изписва 94,40 лв. срещу последния аналог на вариант 1.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателство по делото заключението на ПОВТОРНА СЪДЕБНО - ТЕХНИЧЕСКА ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар на вещото лице, съобразно представената справка декларация- в размер на 980 лв.

ВРЪЧВА на вещото лице 1 бр. РКО за сумата от 980 лв.

СЪДЪТ освободи вещото лице.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените от ответника графични извадки относно първи и последен аналог на вариант 1.

СЪДЪТ с въпрос към адв. Ц. - За другите две части на имота ви, които се отчуждават с отделни заповеди, има ли постановени решения?

АДВ. Ц. – Да, има. Има по отношение на тази част на имота, която попада в СМФ1 - там Съдът прие, че оценката трябва да е с аналози СМФ1 / дело № 9829/21г/.

ЮРК. Л. – Да, защото за тази част е имало приложен предходен план.

СТРАНИТЕ / поотделно/ - Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, предвид което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Ц. – Моля да постановите решение, с което да уважите жалбата и да измените оценката на имота. Считам, че за този имот има предишна приложена регулация и това е РП69г. Считам, че за прилагането на този план предпоставките не са свързани с изплащане на сметки по регулация /което е предпоставка за повечето РП, за да влязат в сила/. Следва да се отчете нормативната база, действала към 1969г. Подробни съображения ще развия в указан от Съда срок, в писмени бележки. Считам, че като оценка на имота следва да се приеме втория вариант на експертното заключение. Считам, че от вариант 2 -годен аналог е обаче само втория акт, тъй като по първия аналог има част от имота, която е с отреждане „за улица“ и е негоден. За пълнота добавям, че ако се приеме вариант 1, годен аналог по него е само първия от таблицата/за имот без параметри за застрояване/, понеже следващите актове в таблицата на вариант 1 са за имоти, които попадат в улица, но този предходен ПУП за тях не е приложен. Претендирам разноски, ведно с внесените депозити за експертизата.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА списък с разноски на жалбоподателя.

ПРЕДОСТАВЯ на виждане на ответника.

ЮРК. Л. – Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. От нея не става ясно как прилагането на РП69г –за зоологическа градина, следва да се приравни на аналози от зона СМФ1 с 40% плътност. Считам това за абсолютно нелогично и противоречащо на закона. Дори и да беше приложен РП69г/а двете вещи лица потвърдиха, че не е/- отново застрояването по него би било 0%/щом е зоологическа градина/. От двете вещи лица, на които експертизите реално се допълват и не си противоречат, безспорно се установи, че за имота няма предходен ПУП- различен от такъв, отреждащ го за публични мероприятия, поради което вещите лица абсолютно правилно са пристъпили към оценка по чл.22, ал.8 от ЗОБС, каквато е и практиката на настоящия съдебен състав- според фактическо ползване. След като са посетили имота и видели,че същият е неподдържан, с висока растителност, обрасъл, като част от него се използва частично за черен път, абсолютно логично са възприели аналози - без параметри за застрояване и такива от 0% до 5% застрояване. Считам, че последният аналог от вариант 2 е годен г, обективира в себе си три сделки. По отношение на Вариант 2 - законът ясно и точно е определил редът, по който се определя

обезщетението според фактическо ползване. Частта от имота, за която се твърди, че е приложен РП69г, попадат в зона Тзсп/Зоопарк/ и тя не е идентична със зона СМФ1. От юг имотът не попада в УПИ за застрояване/по ПУП 18г тази част също е в улица/. Моля да отхвърлите жалбата. Претендирам присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на жалбоподателя.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ на всички страни 5 - дневен срок от днес за писмени бележки.

СЪДЪТ СЧЕТЕ ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО И ОТ ПРАВНА СТРАНА И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК ПО ЗОБС.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:45 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: