

Протокол

№

гр. София, 10.12.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 10.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9472** по описа за **2020** 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 именното повикване в 15.24 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Н. К. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СО ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - редовно уведомен, представлява се от юриск. Я., с пълномощно от днес и юриск. Ж., с пълномощно по делото на лист 167.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно призована се явява.

СГП – редовно призована, не се представлява.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че няма процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА становище от ответника, постъпило в съда на 16.11.2020 г., както и приложен 1 брой оптичен диск.

ДОКЛАДВА писмо от гл. арх. на Столична община постъпило в съда на 9.12.2020 г.

Адв. Ц.: Запознати сме. Да се приемат представените документи. Нямам доказателствени искания. Няма да соча доказателства.

Юриск. Ж. и юриск. Я.: Да се приемат. Няма да сочим доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРОЧИТА И ПРИЛАГА като доказателства по делото докладваните в днешното съдебно заседание документи.

ДОКЛАДВА постъпила по делото съдебно-оценителна експертиза /СТЕ/ на 7.12 2020 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ връчва на ответника копие от СОЕ.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А., 51 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

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

Адв. Ц.: Запознахте ли се с молбата на жалбоподателката от 9.10.2020 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Работила съм по задачата, така както съм я изписала на първа страница на експертизата. Запозната съм с молбата, но конкретно задачите, по които съм писала е тази задача, формулирана от съда. Мисля, че не е допусната друга задача.

Юриск. Ж.: Възразявам. Недопустимо е вещото лице да отговаря. Тъй като дори към момента на решението, с което те са придобили имота, в скицата е разделен имота.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отговорила съм какво е предназначението по всички планове, които съм намерила на процесния имот.

Адв. Ц.: Във вашата експертиза, има ли отговор за предназначението на имот № 453б, който е част от имот 453, 772, 773, който е част от имот I, кв. 76, „О. купел“? Въпросът е от изключителна важност, с оглед правното решаване на настоящия спор и затова представям за сведение решение на АССГ от 10.3.2020 г., където съдът приема, че е важно да се определи предназначението на целия имот, когато се отчуждава част от имот, с оглед правилното определяне на обезщетението.

Юриск. Ж.: Вещото лице е изследвала всеки един план до 1914 г. Законът изследва какво е отреждането по ПУП синхронизиран с ОУП. Във връзка с това, не виждам защо вещото лице трябва да отговаря за това, дали имотът е цял или е бил разделен. По делото жалбоподателите са си представили решението със скицата към него, че имотът е отделен. Той така е върнат.

Адв. Ц.: Експертизата изследва единствено частта, която е процесната на отчуждаване. Въобще не изследва целия имот. Нашата защитна теза е, че отчуждаваната част е част от един по-голям имот.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този имот, който в момента е предмет на отчуждаване, това не е проектен идентификатор, а това е имот, който съществува в КК, отделен преди отчуждителното производство. Аз изследвам предимно неговите показатели – той е предмет на отчуждаването. Той е бил част от имот № 772, преди това е бил имот I.

В различните плановете назад е бил част от различни други пълноснимачни имоти, които към настоящия момент тези имоти не съществуват във вида, в който са били тогава.

Адв. Ц.: В представената от ответника данъчна оценка, която се намира на лист 172 по делото, тя не е за процесната част, а е за големия имот. Това е признание от ответната страна, че този имот въобще не съществува като самостоятелен обект, за който дори няма индивидуална данъчна оценка. Данъчната оценка е за големия имот. Оттам изкарват някакви квадратури, където правят някакви уравнения и стигат до тази сума, която считат за данъчна оценка.

Юриск. Ж.: Има разграничения между местни данъци и такси и КК.

Адв. Ц.: Вие пишете, че представените нотариални актове не отговарят на критериите на ЗОС за избор на аналози. На кои критерии не отговарят?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не отговарят на чл. 22, и на § 1.

Адв. Ц.: Не ми става ясно, на кои изисквания на ЗОС не отговарят.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По отношение предназначение и на показатели на застрояване.

Адв. Ц.: Какво е предназначението на процесната част, която е предмет на отчуждаване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Процесната част по действащия ПУП е предвидена за улична регулация и попада в устройствена територия ГТИ, която е без устройствени показатели. По предходния план от 1991 г. процесният имот попада в терен, който също е с отреждане за улица. По още по-предходния план от 1977 г. процесният имот, като местоположение, този терен също е отреден за [улица] г., където също този терен попада в терен отреден за улица и след това вече първия план, който е последен назад във времето е от 1914 г., където този терен попада в урегулиран ПИ 13 без данни за устройствени показатели. Аз съм гледала и в двата варианта. По така представени пазарни аналози, нито има аналог, който да отговаря, съдейки за плана от 1914 г., че към този момент там е допустимо ниско етажно застрояване, при положение, че няма никакви устройствени показатели и няма нито един пазарен аналог, който да отговаря на изискванията на ЗОС, нито за ниско етажно застрояване, нито такъв аналог, който да е без показатели на застрояване, т.е. дори да го приема, че е с отреждане за улица. Имотът е възстановен и във варианта, когато се възстановява, тази част от имота си е вече улица по отреждане по план. Не знам до къде трябва да се връщам назад във времето. Възстановена е собствеността, но процесният имот попада в терен, който по ПУП и към онзи момент и сега е улица.

Адв. Ц.: Процесният имот съществувал ли е като самостоятелен обект и с този идентификатор и при предходния ПУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този идентификатор е по КК. Идентификаторите не се отразяват в ПУП. Имотът, който е по КК, се отчуждава и вече се гледа какво му е предназначението по ПУП.

Юриск. Ж.: Смятам това за неотнормено.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Действащият ПУП не е върху КК.

Адв. Ц.: В таблицата с нотариалните актове сте категоризирали предоставените от мен пет броя нотариални актове в четвърта ценова зона. Как преценихте това?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написала съм експертната по кое решение се определят ценовите зони. Цитирам Решение № 2, по протокол № 44/1998 г. на Столична общински съвет се определят зоните.

Адв. Ц.: Има решение от 2011 г. на СОС където се правят промени в това решение.

Предоставям на съда за сведение, където ценовите зони са определени.

Юриск. Ж.: Това решение е отменено.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, имало е много такива решения, които с по-следващи решения се отменят и към настоящия момент е в сила решението от 1998 г. по отношение на зоните.

Адв. Ц.: Единият от процесния имот се намира на метри от [улица], която от решението от 1998 г. попада в трета зона, защо считате, че това е четвърта зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото попада в друга ценова зона, съгласно зониранието.

Адв. Ц.: Може ли да кажете за някакво графично изображение, начертаване - въз основа на какво ги определяте тези зони?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има си граници. В това решение, което цитирах от 1998 г. има граници. По тези граници се определят ценовите зони. След като съм описала, че е в четвърта зона, значи попада в четвърта ценова зона. Има такъв графичен материал за зоните.

Адв. Ц.: Възразявам за това обстоятелство, че представените от мен нотариални акта се намират в четвърта зона.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: „М.“ е граница. Аз твърдя, че това са ценовите зони, съгласно решението.

Адв. Ц.: Възразявам. Самата експертиза, няма поискана техническа част. Не знаем какво предназначение ще има имотът, за да се ориентираме по нотариалните актове. След като ни беше изпратена експертизата установихме, че вещото лице счита процесната част попадаща в улична регулация и ниско жилищно застрояване.

Представям нотариален акт от 28.10.2019 г., III категория, ниско жилищно застрояване до 10 метра, който нотариален акт е послужил по друго дело, което считам за относимо, ако се приеме ниско жилищно застрояване.

Представям три броя нотариални акта за улична регулация. Нотариалните актове са от 26.12.2018 г., което прави с 2 месеца извън началото на нашия едногодишен период.

Представям решение на съда в С. от 14.5.2020 г., където се приема, че тези критерии по националното законодателство, всъщност са утежняващи непропорционални спрямо собствениците на имотите и навлизането на техните притежания. Когато има такива аналози, които биха послужили за извършването на пазарна оценка, която бъде справедлива, обезщетението следва да се вземе предвид. В тази връзка считам, че вещото лице не е изпълнило поставената задача, тъй като всъщност с тази експертиза се решава правен спор повече, отколкото са дава експертно заключение. Считам, че вещото лице е трябвало да разгледа три варианта на експертиза: Първи – съобразно нашето твърдение, че оценката трябва да се извърши съобразно цялото предназначение на имотите, тъй като се отчуждава част от имота. Изрично да се направи оценка спрямо твърдението на ответната страна, че е улична регулация; изрично да има вариант за ниско жилищно застрояване, а въпрос от правото е – кой вариант настоящият съдебен състав ще приеме за правилен, тъй като тази експертиза въобще не предоставя възможност на нашата защитна теза да послужи на настоящия съдебен състав при вземане на решение. Моля експертизата да бъде преработена.

Юриск. Ж.: Възразявам по решението на Европейския съд. То е по ЗДС. Има практика дори и по него вече, където се казва, че към днешния момент самото законодателство на Република България не е изменено. Към този момент е абсолютно релевантен едногодишния срок, в който трябва да са договорите. В момента не мога да направя проверка по тези нотариални актове. Тези, които са извън срока, считам, че е

абсолютно недопустимо да бъдат използвани като аналог, защото са извън едногодишния срок. По отношение на този, свързан с ниското етажно застрояване, аз не мога да направя преценка, той дали става за годин аналог и дали е свързан с нашето производство. По отношение на всичко, за което говорим представям Общ градоустройствен план от 1914 г., където процесният имот и кварталът и местността не съществуват в застроителни граници.

Към вещото лице: При положение, че е посочен от 1914 г. имота, че е без данни, това означава ли, че може да е извън строителни граници?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има заповед, има ПУП и регулационен план към онзи момент и в този регулационен план вече са му обособени граници - това е парцел. Нямам данни какво е допустимо да бъде изградено. С. от застрояването в района, който е наоколо и е предимно жилищно, допускам, че към този момент е допустимо максимално ниско етажно застрояване. Към онзи момент няма високо етажно застрояване.

Юриск. Ж.: В сегашния план, който предоставих, виждате ли местността? Фигурира ли в червените застроителни граници?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, не фигурира.

Юриск. Ж.: При посещение на имота на място, където сте писали, че има заснемане, може ли да установите в какъв диапазон са изградени подобренията, т.е. вертикалната планировка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тротоарът е извършен с изграждане на сградата, която е в кв. 86 б /посочва на скицата/ и асфалтовата настилка изглежда по-нова. Може би е направена близките 10 години, може и по-малко дори. Към момента в който правоимащите лица са били собственици.

Юриск. Ж.: Нямам повече въпроси. Вещото лице е отговорила точно и ясно на поставените въпроси, с малки грешки, които ще установим в хода по същество. Моля да се приеме експертизата.

Адв. Ц.: Експертизата не е пълна, точна и не отговаря на поставената задача. Считам, че вещото лице трябва да изготви три варианта на експертизата. И по въпрос на правото е, съдът да приеме някой от тези варианти, ако реши все пак да приеме. Възраждам срещу представения ОУП като неотносим. По делото се представи ПУП, който урегулира този имот. С оглед липсата на отговор на нашите въпроси в експертизата, относно техническата ѝ част, ние не знаем какво предназначение има този имот. Изрично съм поискал първо да се даде отговор на техническата експертиза, за да знаем кои са релевантните нотариални актове. Ние не знаем вещото лице накрая какво ще реши.

Юриск. Ж.: В самата оценка ние сме посочили, че имотът е без застройка. В самата наша оценка пише, че той е извън строителни граници. Така че това, което казвате не е вярно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм отговорила на тези въпроси. По отношение на въпрос 1, регулационният план от 1977 г. и 1991 г. имот 9925 представлява ли част от имот № 1, кв. 86 – отговорила съм на стр. 4, където пише, че е идентичен имота, който е предмет на отчуждаване, и е идентичен с част от имот № I и попада. 1991 г. този имот попада в уличната регулация. Всичко, каквото е имало по тези планове, аз съм анализираща и съм отговорила. Към 1991 г. представлява имот 453 с планоснимачен номер 453 и всъщност този имот, който се отчуждава е част от имот 453 и попада в уличната регулация. От 2001 г. съм отговорила какво представлява. Аз съм го нанесла на първата скица на стр. 3 от експертизата. От 2001 г. имаме имот 772.

Адв. Ц.: Знаете ли от кога съществува този планоснимачен номер 453?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От плана от 1991 г. е имота 453. Имот 453 б, няма отразен в плана. Това е по делбата. Имот 453 е разделен на три подимота, но такъв имот не е отразен в действащия ПУП в кадастралната основа на плана. По отношение на третата част от въпроса, аз съм отговорила по всеки един план в какво отреждане попада. Нищо ново няма да напиша повече, само ще препиша допълнително и тези въпроси. Експертизата ще бъде със същото съдържание.

Адв. Ц.: Задачата е да изследвате предназначението на целия голям имот, а не само на тази част от 305 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предназначението на целия имот планоснимачен 1 към 1977 г. е на стр. 4. Има извадка от плана. Част от имот 1 попада в улица, а останалата част попада в терен отреден за озеленяване /посочва на скицата/.

Адв. Ц.: Целият имот ли е за озеленяване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Една част от имота с едно изменение на плана от 1977 г. попада в терен за жилищно застрояване, но не тая част, която е предмет на отчуждаване. Тази регулация от 1977 г. не е приложена.

Юриск. Ж.: Задействали сме процедура по установяване на незаконен строеж.

СЪДЪТ като взе предвид становището на страните

О П Р Е Д Е Л И:

УКАЗВА на вещото лице да допълни заключението си с поставените въпроси на лист 176 от делото, с молбата на жалбоподателя от 9.10.2020 г., така както е постановено в съдебно заседание на 15.10.2020 г.

ОТЛАГА приемането на заключението за следващото съдебно заседание.

ПРОЧИТА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените от страните документи.

ПРИЕМА за сведение решение на Европейския съд по правата на човека от 14.05.2020г. и решение от 10.3.2020 г. по адм. дело № 11334/2019 г. по описа на АССГ.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 28.1.2021 година, от 14.30 часа, за която дата страните и вещото лице уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.04 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: