

Протокол

№

гр. София, 06.04.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 06.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1732** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,41 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА Е. М. Ч.-П. – редовно уведомена, явява се АДВ. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община /СО/ – редовно уведомен, явява се ЮРК. Ю., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице инж. А. Ж. А..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

УКАЗВА на страните, че при всяко положение на делото, съгласно чл. 178 от АПК, могат да сключат споразумение.

ДОКЛАДВА жалбата, административната преписка и постъпилите доказателства.

ДОКЛАДВА и постъпило в срок заключение по допуснатата експертиза.

АДВ. В.: Поддържам жалбата. Да се приемат всички представени доказателства. Запозната съм със заключението на вещото лице и моля да го изслушаме.

ЮРК. Ю.: Оспорвам жалбата. Моля да приемете като доказателства административната преписка, приложена към изпращателното писмо Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРОЧИТА и ПРИЕМА всички представени към настоящия момент по делото с жалбата и административната преписка писмени доказателства.

ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 52 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. В.: Нямам въпроси към вещото лице. Моля да го приеме.

ЮРК. Ю.: На стр. 5, под първата снимка относно текста, въпросът ми е за какво е отреден имотът така описано, защото не става ясно?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога съвсем така точно да го идентифицирам, предвид мащаба на плана, но попада в тази част, която съм маркирала и там е предвидено за първостепенна градска магистрала и обществени терени, с особено предназначение.

ЮРК. Ю.: Какво значи това!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да отговоря, но това е предвиждането на плана, обикновено със зелен цвят е нещо за озеленяване.

ЮРК. Ю.: Тоест по ОУП е попадало в озеленяване!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е съгласно от тетката на ОУП. Буквално съм я цитирала и е предвидена за обществени терени, с особено предназначение – това, което е в зеления цвят около пътя и жълтото е за първостепенна градска магистрала.

ЮРК. Ю.: А при положение, че казвате, че първият ПУП от 1979 г. не е приложен по отношение на имота, а по ОУП очевидно попада или в зона обществена зеленина, или в улица. В каква връзка взимате аналози за жилищно малкоетажно застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На база предходен ПУП от 1979 г., одобрен със заповед.

ЮРК. Ю.: Той приложен ли е, или не?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Специално за тази част за процесния имот, не е приложен.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Предходният ПУП, одобрен 1979 г. имотът попада в цялост, целият имот попада в едно голямо УПИ, което е за обществено жилищно строителство и административни сгради в кв. 1. 1961 г., понеже имам такъв въпрос какво е предвиждането по ОУП, за това съм ги дала. По ОУП от 1961 г. имотът попада по местоположение в тази част, която съм маркирала и съм написала, че е за обществени терени и първостепенна градска мрежа. След това по ОУП от 1982 г. попада в жилищни зони, подлежащи на реконструкция – това е отреждане по ОУП, а не по ПУП. Има план от 1979 г., а по предходен няма – не се съхраняват ОУП и ПУП. Има данни за такъв план от 1914 г., но тази част от плана я няма, така че не мога да кажа дали е бил урегулиран, въобще какво е било. Ако приемем, че по плана от 1979 г. отреждането за обществено жилищно строителство и администрация е за обществено отреждане, аз го приемам, че е за жилищно застрояване. Той е ПУП. Отреждането му е за обществено жилищно строителство и администрация – УПИ^{то}, в което попада имотът, по ПУП от 1979 г. е за обществено и жилищно строителство и администрация. На тази база аз съм приела, че имотът следва да бъде оценен като имот, в който е предвидено жилищно застрояване, като съм го приравнила на устройствена зона Жс и съм използвала този пазарен аналог, който е описан в експертизата.

ЮРК. Ю.: А в каква връзка го правите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: И административният орган в оценката също е приел, че

отреждането по предходен план е Жс, с тази разлика спрямо мен, че те са използвали пазарни аналози, които са за идеални части от застроени поземлени имоти, а аз този аналог, който съм използвала – той е незастроен, със същото отреждане. По-предходен ПУП, преди 1979 г. – няма такъв наличен. Има данни, че има такъв от 1914 г., но копието е в много лошо състояние. И аз когато правих справка в Д., за да се запозная и да го видя все пак какво е – тази част от плана я нямаше, просто е скъсан. И за мен няма такъв, с оглед това аз не разполагам с друг план.

ЮРК. Ю.: Това отреждане за обществено обслужване ли е или за жилищно строителство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи то е обществено жилищно строителство, т.е. жилищно строителство, допуска се и администрация.

ЮРК. Ю.: А, в случай че това се приеме за обществено мероприятие, то тогава какво е предназначението на имота?

На въпрос на съда ЮРК. Ю. каза: Това отреждане.

СЪДЪТ не допуска въпроса.

ЮРК. Ю.: По отношение на подобренията някакви документи представени ли са, доколкото виждам?!?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, работила съм с документите, които са по делото. Единствено пазарните аналози, с които съм се запознавала, извън материалите по делото. Няма, написала съм в експертизата, че такива не са представени.

ЮРК. Ю.: А такива се изискват за паркинг, асфалтова настилка и изискват ли се документи!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, за вертикална планировка е необходимо разрешение за строеж.

ЮРК. Ю.: Нямам други въпроси.

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Разликата между моята оценка и тази в административното производство е – тези сделки се отнасят за идеални части от поземлени имоти, към самостоятелни обекти в сгради, които са изградени в същите имоти, т.е. застроени и тя го продава за идеални части от застроени УПИ^{-та}.

АДВ. В.: Но те са поземлени имоти!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, те са УПИ.

АДВ. В.: След като попада ПИ с УПИ^{-то}!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ЮРК. Ю.: А има ли отделна цена на земята?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, те предмет на сделката са предимно – тези, които е използвал административният орган са само прехвърляне на идеални части от земя.

ЮРК. Ю.: А защо не сте ги взела предвид тогава!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото за мен такива поземлени имоти не са аналогични с оценявания, на база предходното му отреждане. Това все пак са застроени имоти, в които има и изградени сгради със същото отреждане за застрояване, вече застроени, т.е. това са идеални части към самостоятелни обекти от сградата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издава РКО за сумата от 500 лв.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

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

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. В.: Моля да уважите предявената жалба от Е. и Р. К. и измените обжалваната от тях заповед, като увеличите размера на справедливото обезщетение, съгласно приетото заключение на вещото лице. Моля да ми дадете възможност в 1-дневен или в 2-дневен срок да представя и по-подробни писмени съображения. Моля да ни присъдите направените по делото разноски, които се изразяват в държавна такса, адвокатски хонорар и депозита за вещото лице.

ЮРК. Ю.: Моля да отхвърлите жалбата. В случай че приемете експертизата на вещото лице, моля да бъдат съобразени и аналозите, използвани от административния орган, като считам, че това е от компетентията на съда и може да се направи сметка, като се прибавят и трите използвани аналога и така се определи обезщетение за отчуждавания имот. По отношение на подобренията считам, че същите не следва да бъдат присъждани, тъй като за изграждането им се изискват съответните разрешения за строеж, които жалбоподателят не е представил. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки, като моля за срок да ми ги предоставите. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Алтернативно правя възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, като вземете предвид, че делото не е с правна и фактическа сложност и не е имало повече от едно заседание.

СЪДЪТ,

ПРЕДВИД ИЗЯСНЯВАНЕ НА ДЕЛОТО И ОТ ПРАВНА СТРАНА, ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ СЛЕД СЪВЕЩАНИЕ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени съображения в 5-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,55 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: