

Протокол

№

гр. София, 03.06.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в
публично заседание на 03.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **11116** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. В. М. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Б. и адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столичен общински съвет (СОС) – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрк. З., с пълномощно от по делото.

СГП – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (ВЛ) А. Ж. А. – редовно уведомена по телефона за днешното съдебно заседание, явява се.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата допълнителна съдебно-техническа експертиза (СТЕ), депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА постъпила по делото молба на 22.05.2025 г. от процесуалния представител на ответника, с която представя в изпълнение указанията на съда от предходно съдебно заседание писмени доказателства, а именно:

- Заверено копие от договор САГ23-ДГ55-66/23.05.2023 г.
- Заверено копие от документацията на „Консултантска къща Амрита“ ООД относно протоколи № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г., № ЕС-ПО-05/04.05.2022 г., № ЕС-ПО-07/08.06.2022 г. и № ЕС-ПО-05/25.05.2023 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

АДВ. К.: Моля да ни се даде възможност да се запознаем с представените писмени доказателства от ответната страна. Също така имаме и формулирани искания оценителната експертиза да се запознае с тези доказателства.

АДВ. Б.: Въпросните доказателства са входирани на по-късен етап от когато е изготвена експертизата. Един от въпросите е във връзка с изискване на тези преписи и ако се даде заключение дали е взета предвид регулацията на имота на жалбоподателя от 2002 г. при вземане на оценката.

ВЛ: Ще погледна оценката отново и ще кажа в зала дали е съобразена. Предвид подробния устройствен план (ПУП) е вписано, че процесният имот е УПИ.

АДВ. К.: Не възразяваме да бъде изслушано ВЛ, но се противопоставяме само на изслушването на ВЛ в частта на задачите към оценителната експертиза. Вие ни дадохте възможност да формулираме задачите към нея, което ние сме сторили и ще представим днес, но няма определение на съда по допускане на съдебно-оценителната експертиза (СОЕ) и ние също така сме разширили въпросите, защото Вие дали сте ни възможност да направим това, така че не възразяваме да бъде изслушана техническата експертиза по нейните допълнителни задачи, но възразяваме по изслушването на оценителната експертиза.

АДВ. Б.: Също считаме, че делото не е попълнено с всички относими към оценителната експертиза административни актове и преписки, като сме направили и правим в момент изрично доказателствено искане в тази насока, за което представяме становище-жалба, за което ни се даде възможност в предходното съдебно заседание. В същото сме формулирали доказателствени искания за представяне на преписки в цялост, в частност две: едната е по Решение ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-70/02.11.2023 г., тъй като е цитирано в един от протоколите от 25.05.2025 г., а същото не се намира по делото. Друга преписка, която не се намира по делото е цитирана във всички протоколи и е в пряка връзка с определяне на пазарната стойност на имотите преди и след регулиране и тя е преписка с номер САГ18-ТП00-576/2018 г. Считаме, че това са относими към оценителната експертиза административни документи, тъй като както също и адв. К. посочи, на нас ни се даде възможност, с оглед запознаването с предходните протоколи, да формулираме изрично въпроси към оценителната експертиза, което сторили сме с тази молба, която сега представихме. Въпросите са изменени от изначално формулираните такива на база атакуваните преписи от протоколите и част от тях са свързани с това да се направи оценка и анализ на това какви факти са взети предвид при оценката.

АДВ. К.: В протокола от последното съдебно заседание, проведено на 29.04.2025 г., такова е Вашето определение за изготвяне на заключението по допуснатите допълнителни задачи СТЕ.

АДВ. Б.: В същото съдебно заседание относно поисканата от нас СОЕ сте ни дали възможност за формулиране на въпроси и по-скоро преформулирането им, с оглед представените пълни преписи от протоколите за оценка. В тази връзка представяме становище-жалба срещу протоколи № ЕС-ПО-05/25.05.2023 г., № ЕС-ПО-07/08.06.2022 г. и № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ. Правим и доказателствени искания ответникът да представи в цялост преписката по Решение ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-70/02.11.2023 г., т. 1, цитирано в протокол № ЕС-ПО-05/25.05.2023 г., да представи в цялост преписка с номер САГ18-ТП00-576/2018 г. и да се задължи отново същият да представи в цялост преписката по оценката на „Консултантска къща

Амрита“ ООД. След като представи гореспоменатите преписки ответникът, които са в пряка връзка с оценката на имота на жалбоподателите, да се назначи вещо лице, което да даде отговор на въпросите, формулирани в становището-жалба, което представяме в днешното съдебно заседание. Това всъщност са въпроси към поисканата от нас СОЕ.

СЪДЪТ ВРЪЧИ препис от становището-жалба, депозирано в днешното съдебно заседание от процесуалните представители на жалбоподателя, на процесуалния представител на ответника, за да вземе становище по същото.

ЮРК. З.: Възражявам срещу искането и по специално срещу жалбата срещу тази три протокола, които са посочени, тъй като и актът, и оценките са съобщавани на заинтересованите лица в държавен вестник. Те са в едно производство, така че...

АДВ. К.: Ние не твърдим, че трябва да го гледате в отделно производство. Запознати сме с практиката в тази насока. Просто ние твърдим, че протоколите и сме се обосновали кога са ни връчени тези протоколи и сме се обосновали защо те подлежат на връчване и на съобщаване чрез държавен вестник. Това е теза, която поддържа от самото начало на този процес.

ЮРК. З.: Същите са съобщавани заедно с проекта, с решението. Заявявам, че преписката е в цялост и не виждам причина да се отлага делото. Многократно се даде възможност за жалбоподателя и за неговите процесуални представители да се запознат с преписката. Във всяко едно заседание искат нещо да се представя.

По доказателствата и доказателствените искания, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените от процесуалния представител писмени доказателства с молбата от 22.05.2025 г., а именно:

- Заверено копие от договор САГ23-ДГ55-66/23.05.2023 г.
- Заверено копие от документацията на „Консултантска къща Амрита“ ООД относно протоколи № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г., № ЕС-ПО-05/04.05.2022 г., № ЕС-ПО-07/08.06.2022 г. и № ЕС-ПО-05/25.05.2023 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

ДОПУСКА изготвянето на СОЕ със задачи, посочени в днес представената молба от процесуалните представители на жалбоподателя.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на сумата от 800,00 лв., вносими от жалбоподателя в 3-дневен срок, считано от днес.

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. Ж. А., която да изготви експертизата, след като се запознае с всички представени по делото доказателства.

УКАЗВА на процесуалния представител на ответника, въпреки неговото изрично изявление, че преписката е окомплектована в цялост, в 3-дневен срок, считано от днес, да се запознае със становището на жалбоподателя за липсата на цитираните от него писмени доказателства по преписката и да посочи на кой лист от делото и в кой том са представени.

АДВ. К.: Относно допуснатата от съда СОЕ, моля да добавим още един допълнителен въпрос и той е следният: Моля при оценка на имота на жалбоподателя вещото лице да съобрази строителните показатели на имота на жалбоподателката съобразно устройствената зона в съответствие с общия устройствен план на [населено място] и да даде заключение за стойността

на имота като се съобрази с устройствената зона в съответствие с общия устройствен план на [населено място] и максимално допустимото в имота застрояване извън предвижданията на конкретния ПУП, който е в сила за имота в момента?

Искаме да получим заключение за това, с оглед на някакви инвестиционни интереси на собственичката на имота е предвидена някаква разработка за застрояване, която се цитира, между другото, от вещото лице. Ние бихме искали да разберем каква е стойността на имота, ако той бъде оценяван съобразно устройствената зона по общия устройствен план, защото този ПУП, който е действащ в момента като строителна разработка, би могъл да бъде променен, тоест да се установи какви са максималните показатели на застрояване.

СЪДЪТ намира искането на процесуалния представител на жалбоподателката за основателно и въпросът, поставен в днешното съдебно заседание следва да бъде включен при изготвянето на допуснатата СОЕ, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА днес поставения въпрос към допуснатата от съда СОЕ от процесуалния представител на жалбоподателката, а именно: При оценка на имота на жалбоподателя вещото лице да съобрази строителните показатели на имота на жалбоподателката съобразно устройствената зона в съответствие с общия устройствен план на [населено място] и да даде заключение за стойността на имота като се съобрази с устройствената зона в съответствие с общия устройствен план на [населено място] и максимално допустимото в имота застрояване извън предвижданията на конкретния ПУП, който е в сила за имота в момента?

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на допълнителното заключение на вещото лице.

Вещото лице А. Ж. А. е със снета по делото самоличност.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК. Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (ВЛ): Представила съм допълнително заключение в срок, което поддържам.

АДВ. К.: На стр. 6 от заключението проследявате движението на изработването на процесния ПУП като сочите всички заповеди, с които възлагането на проектирането и разрешаването проектната разработка са били променени. Проследявайки в хорнолгично-истроическа насока това, имотът на жалбоподателката от самото начало ли е в обхвата на ПУП-а?

ВЛ: Да. Само, че част от заповедите са във връзка с нововъзникнали обстоятелства. Това са свързани с кадастралната карта (КК), с новия общ устройствен план, поради което се налага издаването на тези нови заповеди, с които се иска да се преработи и допълни проектът, по който се работи за преструктуриране.

АДВ. Б.: Във връзка с Вашият отговор по 9 въпрос на стр. 6 от заключението и продължаващо на стр. 7 предвиденото застрояване в имота със заповедта от 2002 г. нарушава ли правилата на комплексното застрояване?

ВЛ: Не. То е предвидено ниска едноетажна постройка с обслужващо предназначение. Не е противоречиво. В устройствената зона е допустимо да се изграждат и подобни обществени сгради.

АДВ. К.: И включително в този смисъл правилата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ за комплексното застрояване не противоречи, така ли?

ВЛ: Не.

Въпрос на съда към ВЛ: Тогава имало ли е план за комплексно застрояване?

ВЛ: Не. Той е от сега. Питат ме дали противоречи застройката като за комплексни застроявания, с оглед територията, че е жилищен комплекс.

АДВ. К.: Въпросът се свежда до това – ако имотът на жалбоподателката остане в този вид с това застрояване, с тази регулация, която е в момента, дали противоречи и ВЛ казва – не.

АДВ. Б.: Нямаме допълнителни въпроси. Единствено считаме, че по въпроси 4 и 5 не са пълни отговорите, не са изчерпателни. Това донякъде е на база липса на данни за това кои имоти, попадащи в процесния ПУП са общински такива и кои са с променено предназначение, поради което ще помолим за допълнителна СТЕ в тази част по 4 и 5 въпрос с едно доказателствено искане, което да послужи за експертизата, а именно да се изследва кои имоти са общински и кои от тези общински имоти вместо да бъдат с предназначение за озеленяване са с предназначение за застрояване, в който смисъл взима ли се най-доброто икономическо решение, с оглед това че се засяга, условно казано, частна собственост, тоест вместо нуждите за обществено озеленяване да бъдат осигурени с общинска такава.

ЮРК. З.: Предоставям преценката на съда относно искането, направено току що от насрещната страна. Само искам да допълня, че имотът е обезщетен, тоест те не губят нищо.

СЪДЪТ намира искането за допълнителна СТЕ, направено в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на жалбоподателя за неоснователно, тъй като предмет на обжалване е конкретният имот и съответно обезщетеният такъв, а по отношение на останала част планът е влязъл в сила, тоест предметът на спора е определен с определение по чл. 218 от ЗУТ, чието съдържание е обнародвано е в Държавен вестник и в тази връзка счита, че изследването на другите имоти предмет на плана е неоснователно към настоящия спор, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ искането за поставянето на допълнителни въпроси към допълнителна задача към СТЕ.

АДВ. Б.: Ако позволите да допълня въпроса си, което може да доведе до евентуална отмяна на Вашето определение. Идеята при постановяване на такива административни актове като процесния ПУП е това да се търси най-икономически издържаното решение, което ние считаме, че в случая не е постигнато. Това е на база целесъобразност на акта. В този смисъл изследването на най-доброто икономическо решение обхваща и това да се прецени можело ли е да бъдат постигнати тези параметри, които се постигат с отчуждаване на нашия имот с други такива общински имоти.

АДВ. К.: Дали те могат да задоволят други налични общински имоти. Биха ли могли да задоволят нуждата от озеленяване и ако е така, то защо се отчуждава имотът на жалбоподателката? Това е идеята на въпроса .

СЪДЪТ намира, че не са налице основания за отмяна на определението, с което е отхвърлил доказателственото искане. Изразеното становище е по съществото на спора и не може да бъде предмет на изследване от вещото лице, затова

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за отмяна на определението, с което е съдът отхвърлил искането за назначаване на допълнителна задача към СТЕ, направено в днешното съдебно

заседание.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други въпроси към ВЛ.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице А. Ж. А. по допуснатата допълнителна експертиза.
На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на сумата от 600,00 лв., за което се издаде РКО.

АДВ. Б.: Във връзка с допуснатата СОЕ моля да ни се даде възможност за представяна на договори за наем в търговските обекти към датата на оценката на имота за преценяване на гражданските плодове, които имотът дава и които не са взети предвид от „Консултантска къща Амрита“ ООД по изготвяне на оценката.

АДВ. К.: И също така проектите за обектите, които са на терен. Считаме, че те не са в цялост, като вещото лице А. А. спомена, казва, че е хубаво да има и част архитектура.

СЪДЪТ с оглед гореизложеното

О П Р Е Д Е Л И:

УКАЗВА на ВЛ да вземе предвид всички строителни книжа, свързани с търговските обекти, които се намират в имота предмет на СОЕ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на процесуалните представители на жалбоподателя да представят по делото всички строителни книжа и документи, които имат по отношение на издаденото разрешение за поставяне на преместваеми павилиони в имота.

ЗАДЪЛЖАВА процесуалните представители на жалбоподателя в 3-дневен срок, считано от днес, да представят договори за наем, данъчни декларации и всички документи, с които доказват реалното получаване на доходите от павилионите, както и всички строителни книжа, освен тези представени по делото, доказващи законността на построените павилиони в процесния имот, както и същите да бъдат предоставени на вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други искания по доказателствата на този етап.

За събиране на доказателства и изготвяне на СОЕ, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за **17.06.2025** г. от **16:00** часа, за която дата и час страните и вещото лице са редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:35 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: