

Протокол

№

гр. София, 16.02.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 16.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **127** 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 именно повикване в 11.08 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩАТА – Е. М. М., редовно уведомена, не се явява. Представява се от адв. Р. Н., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩИЯТ – А. М. М., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Р. Н., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩИЯТ – М. С. А., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Р. Н., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩИЯТ – Х. Р. Х., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Д. Б., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩАТА – М. Г. Х., редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Д. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – НАЧАЛНИКА НА „РДНСК“ ЮГОЗАПАДЕН РАЙОН - С., редовно уведомен, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА РАЙОН СТУДЕНТСКИ СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – И. И. Д., редовно уведомена, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – Д. К. Д., редовно уведомен, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – В. В. А. редовно уведомен, не се явява,

представява се от адв. Н. М., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Р. П. Ч. – редовно призована, се явява лично, представила заключение на 09.10.2020 г.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА Съдебно-техническа експертиза изготвена от назначеното вещо лице Р. Ч..

АДВ. Н.: Да се изслуша вещото лице.

АДВ. Б.: Да се изслуша вещото лице.

АДВ. М.: Преди да изслушаме вещото лице, моля да представя доказателства, които са новооткрити от нас, а имам предвид извлечение от домовата книга на процесната сграда, от която е видно че от 2017 г. до настоящия момент всички процесни имоти, за които е поискано отмененото разрешение за строеж, се ползват изключително и само за жилищни нужди. Представям с копие за ответната страна. Само ще дам примери, видно от домовата книга, например ателие 24 има трима обитатели на 30.06.2017 г., а от 21.03.2021 г. има двама обитатели; студио 14 има трима обитатели, а от 30.04.2021 г. има един обитател. Представям на Съда и няколко съдебни решения, включително и на ВАС, според която практика дали един обект служи за жилищни нужди или не съответно, дали една сграда има обект, които обуславят нейния статут като жилищна сграда по смисъла на т.5, §57 от допълнителните разпоредби на ЗУТ като жилищна сграда, не зависи от наименованието на съответните обекти, а именно от фактическото предназначение и фактическото им ползване. Тази практика се споделя както от Административните съдилища, така и от Гражданските съдилища. Отделно в Държавен вестник бр. 16/2021 г. е обнародвано изменение на ЗУТ §5, т. 29 и т. 29а, според която изрично се посочва, че при определяне на предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища. Следва да се уточни, че това не е нов закон, а е едно допълнение към правната норма, което утвърждава изрично утвърдената и до момента на приемането на този закон съдебната практика относно релевантността на фактическото ползване на обектите. Като се вземат предвид и се отразява ноторния факт, че в голяма част от случаите строителите наименоват помещения, които са с жилищни функции студия, ателиета и др. с цел избягване на нормативното изискване за осигуряване на паркоместа и с цел спестяване на данъци.

СЪДЪТ: Как се разбира, че това е копие от домовата книга на процесната сграда?

АДВ. М.: Аз я представям във вида, в който ми беше представена по ГД № 65276/2020

г. Въпросът ви е напълно основателен. Правя допълнително искане, да бъде представена домовата книга на обекта, да бъде представена в оригинал за следващо с.з., от която представям днешното извлечение. Моля да бъде изискана от трето лице, а именно от управителя на етажната собственост, който в момента е Г. В.. Да бъде представена домовата книга, от която искам именно това извлечение, защото едно лице контролира около 75% от собствеността от общите части, това е лицето, което по предно дело беше обжалвало, беше загубило делото и това дело беше на ВАС. Ако бъде представено нещо различно ще бъда принуден да изискам и ГД № 65276/2020 г., по което дело, това извлечение беше представено. В тази връзка и предвид представените доказателства и предвид, че вещото лице не е разполагало с тези доказателства и не е правило оглед на място, поне не е посочено от нея, ще помоля да се отложи изслушването на вещото лице, като вещото лице се запознае на място с представените доказателствата, както и Съдът счете за подходящо да даде указания да направи оглед на място. Всъщност огледа на място към момента го оттеглям, защото към момента какво е направено с тези жилища не е ясно.

Моля вещото лице, след като се запознае с домовата книга отново да преразгледа и да отговори на въпросите, на които е отговорила, съобразно това доказателство, повторно да даде заключението си относно характера на процесните обектите, а и на останалите обекти в сградата, и съответно относно характера на сградата - жилищна или не. Обектите в сградата за жилищни ли се ползват или за нещо друго, колко процента е жилищната площ, и съответно сградата жилищна ли е или не е.

АДВ. Н.: Съгласно ЗУТ статута на всеки един обект се определя с оглед неговата строителна документация, а не какво е записано в документа за собственост или какво е практическото му ползване. Това е така, защото в този случай нямаше да има разпоредбата на чл.185, ал.2, която предвижда възможност за смяна предназначение, защото по законов ред един обект, за да стане жилищен или нещо друго трябва да се смени неговото предназначение. В този смисъл, на първо място така представената домова книга е негодно доказателство, първо защото е представена в нечетлив, незаверен вид, не в цялост и поради тази причина категорично отказваме да се приеме. На второ място процесуалния представител на ответната страна още в първоначалното си становище преди две години посочи, че иска паркоместата в сградата да бъдат съобразени според това не какво пише в строителната документация на сградата, а да бъде преценено, ако биха били жилища колко биха били паркоместата. Изрично направихме своето възражение срещу всички въпроси, поставени в становището на колегата. Например по първия въпрос той целеше обследване на апартаменти 2, 3 и 4, които не са предмет на настоящата жалба. На следващо място във въпрос 2, същият иска да бъде отговорено на въпрос студията предполагат ли достъп на външни лица, който е правен въпрос. На следващо място по въпрос 3 от неговото искане се задаваше въпрос – има ли нормативна уредба, която да предвижда режим за строеж при преобзавеждане на студия - отново правен въпрос. Точка по точка ние сме възразили срещу всички поставени въпроси, мотивирано. С Определение на Съда от 27.10.2020 г., Съдът отхвърли всички тези въпроси. Твърдението на колегата, че определени обекти са фактически с друго предназначение, различно от строителната документация, беше направено преди две години. Същият можеше своевременно преди две години евентуално да изиска домовата книга. Целта в момента е за трети пореден път да бъде допусната експертиза

по въпросите на колегата, с която ние сме възразили, по която да бъде обследвана какво би било, ако обектите не бяха такива, каквито са по строителните документи от 2007 г. В тази връзка, ако се допуснат такива въпроси, то тогава могат да се допуснат и допълнителни такива, като например вещото лице да изследва какви биха били необходимите паркоместата, ако някой от обектите, който е ателие, го ползваме за производствени цели, нищо че нямаме строителни книжа, които го определят като производствен обект. Именно по такъв начин е било водено дело, по предходното дело, в което нашите възложители не са участвали, те са собственици на обекти и не са имали възможност да се защитят срещу тези опити да бъде преиначена строителната документация от 2007 г. на сградата. Поради тази причина категорично възразяваме да се отлага делото за искане на доказателство, което първо не е представено в годен вид, второ можеше да бъде изискано преди две години и трето, то е напълно неотнормено, защото такава домова книга не може да смени статута на обектите, такива каквито са към 2007 г. по одобрената им проектна документация по която сградата е въведена в експлоатация. Това е поредно съдебно заседание, в което се иска отлагане, изслушване на една елементарна експертиза, която няма зададени правни въпроси.

АДВ. Б.: Категорично възразявам да се отлага изслушването на вещото лице, и то да се произнася по така наречената домова книга. Домовите книги са абсолютно еднотипни. Имаме една точка обитатели, а ателиетата също могат да се обитават. Едно ателие за творчески нужди на художник, то също се обитава, така че тази домова книга не ни дава абсолютно никаква индикация относно фактическото ползване, и в допълнение, не сменя въобще предназначението на обекта, иначе се създава един правен хаос. Това, че даден обект се обитава, това не означава, че се променя статута му такъв, какъвто е по определените и одобрените строителни книжа.

АДВ. М.: Моля за становище, защото доста неверни и манипулативни твърдения се изказаха. Първо се налага да припомня, че страната, която оспорва строителната документация и определението за сградата, е именно страната на жалбоподателя, защото сградата е получила разрешение за строеж и е изградена като жилищна сграда. Второ, практиката, която представям, която не е само за целите на фиска, включително практика на Административните съдилища при определяне дали за такова помещение може да се извади постоянен адрес, какво е определящо за характера на един самостоятелен обект в сграда. Практиката е категорична, не само категорична, но и законодателно вече утвърдена, именно да не се правят такива злоупотреби, класически пример за което е настоящото дело. Така че въпросът дали едно помещение е жилищно, съответно дали в една сграда се намират жилищни обекти или не, е въпрос който трябва да се изследва според тяхното фактическо ползване и предназначение. Отделно, ателието е с идентификатор 510, а не с 690, така че това е един съществен въпрос, който следва да се отрази и Съда би следвало да събере доказателства преди да постанови решение. В случая въпросите са поставени основателно, вещото лице да съобрази заключението си по тези толкова добре поставени въпроси и да ги съобрази с действителното ползване и действителното предназначение на обектите. Колкото до домовата книга, копие на съда е представено заверено. След като се оспорва, че мога да представя това копие, моля да ми бъде дадена възможност да представя заверен препис от протокол от с.з., с което са

представени. Доверителят ми не е имал достъп до тези книги, тъй като никога не е изпълнявал каквито и да е длъжности в управата на етажната собственост и не е можел да ги представи. Тези извлечения ни бяха представени във връзка с друго дело, където се доказва, че сградата е жилищен обект и там живеят хора и т.н., но това не е предмет на настоящото дело. Моля Съдът да допусне заявените в настоящото заседание доказателства, включително да бъде изискано представянето на домовата книга, а колкото до това дали техните доверители са трети лица, в преписката се съдържат достатъчно данни, включително и пълномощно, че така наречени доверители са предоставили абсолютно всички правомощия на едно и също лице. Моля съдът да събере тези доказателства, дали тази сграда е жилищна и съответно при смяна на предназначение, дали трябва да се иска нотариално заверено съгласие от собствениците, защото това е от съществено значение. Отделно, че няма дори решение на общото събрание.

АДВ. Н.: Моля да не бъде отлагано делото за изискване на ирелевантни доказателства. Колегата М. е останал с впечатление, че строителната документация, утвърдена по ЗУТ е ирелевантна в процедурата по последващо одобряване на строителни книжа. Разбирам, че статута на един обект се определя от домовата книга, която е съставена за целите на ЗУЕС, закон различен от ЗУТ, а ние сме в производство, били сме в производство по чл. 216 ЗУТ и в настоящо производство по чл. 215. Практиката на съдилища, която се произнася по въпроси, свързани с фиск, с етажна собственост, с разпределение на общи части, свързана с това, дали едно лице може да си направи адресна регистрация или не, дори да е постановена от ВАС, не е практика по ЗУТ на II отделение на ВАС и II отделение на АССГ, които са компетентни в тази инстанция, в производството по чл. 215. Доводи за законосъобразност на строителни книжа, извън разписаното в ЗУТ и позоваване на практика по закони, които нямат нищо общо спрямо ЗУТ намирам за ирелевантни. Ето защо моля да не бъде уважавано искането на колегата и да бъде изслушано вещото лице, чийто задачи са само и единствено по утвърдената строителна документация, която е представена, както и да не се приема това което ни е представено, това е негодно доказателство и е неотнормено.

АДВ. М.: Аз искам да бъдат приети и да бъдат изискани доказателствата.

СЪДЪТ ПРЕДУПРЕДИ СТРАНИТЕ ЗА ПРИЛИЧНО ПОВЕДЕНИЕ В ЗАЛАТА И ИЗСЛУШВАНЕТО НА СЪДА И НА ОТСРЕЩНАТА СТРАНА.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде изслушано вещото лице, след което ще се произнесе по направените доказателствени искания.

Предвид това, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

СНЕ самоличността на вещото лице:

АРХ. Р. П. Ч. – 73 г., българка, българска гражданка, неосъждана, омъжена, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същата обеща да даде

вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в срок, което поддържам.

АДВ. Н.: Нямаме въпроси към вещото лице.

АДВ. Б.: Нямам въпроси към вещото лице.

АДВ. М.: При изготвяне на вашето заключение както какви третирахте посочените в разрешението за строеж и останалите обекти означени като студия – като жилищни или като нежилищни?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Като нежилищни, иначе щяха да се казват жилищни. Причината да се проектират студия е свързана с изисквания на ЗУТ и на Наредба 7, относно означаването. Когато сградата заема в парцела място, оградата за проектиране съдържа повече обекти, заема място което е от към неблагоприятната страна, те добиват тези функции.

АДВ. М.: Вие установихте ли фактически дали тези обекти отговарят на изискванията за жилищно помещение или не?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имат всички условия за живеене. Има отопление, има ток има канал. Може да се живее в такива ателиета и в такива студия.

АДВ. М.: Запознахте ли се на място с обекта?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На място – не. Аз го познавам отдавна обекта, защото познавам проектанта на обекта.

АДВ. М.: Той като каква сграда я строи, като жилищна или като общежитие?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тя е смесена в парцел, който е с функционално предназначение комплексно-обществено обслужване и това е посочено.

АДВ. М.: Преобзавеждането на обектите, които в процесното разрешение за строеж са посочени като обзаведени. Променя ли техния характер преобзавеждането?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Преобзавеждането не е предмет на промяна на характера.

АДВ. М.: Предмет ли е на процесното разрешение за строеж? Какво представляват такива преобзавеждащ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В най-честия случай след като се преобзавеждат, означава обособяване на повече легла за отдаване под наем за студенти, при което се извършват строително ремонтни дейности.

АДВ. М.: Ако наименованите като студия и ателиета обекти се считат за жилищни обекти, това ще промени ли вашето заключение

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма да го промени, тъй като отреждането на УПИ-то е за обществена сграда, след това излязоха промените в § 5 на допълнителните разпоредби на ЗУТ и в т.29а е пояснено кои обекти са със смесено предназначение. Практиката в С. е когато имаме обекти със смесено предназначение да се извършва процедура по изменение на запис на парцел, но тази практика е сравнително от скоро, поради обстоятелството, че по-късно се появи т.29а като норма.

АДВ. М.: Аз към тази експертиза нямам повече въпроси. Оспорвам заключението на вещото лице и моля Съдът да уважи направеното

искане, както и заявявам, че поддържам направеното искане за поставяне на допълнителни въпроси към вещото лице в молба, която се намира в кориците на делото. Поддържам искането, което направих сега, вещото лице да съобрази заключението си с фактическото предназначение и ползване. Ще поискам и тройна експертиза, но смятам, че вещото лице е по удачно да отговори на поставените въпроси.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на вещото лице.

Предвид което, **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице Р. П. Ч..

На същото се издаде РКО за сумата от 600,00 лева.

По отношение на доказателствата и направените доказателствения искания от процесуалния представител на заинтересованата страна **СЪДЪТ** намира, че представените днес доказателства не следва да бъдат приемани, от една страна като неотнормими по предмета на спора, а от друга страна доколкото не е ясно, че същите са от домовата книга на съответния обект. Доколкото самите доказателства са неотнормими към спора, неоснователно е и искането за изискване на оригинал на домовата книга.

СЪДЪТ намира и за неоснователно и искането за поставяне на допълнителна задача към вещото лице, доколкото в заключението прието в днешното с.з. са налице отговори на въпроси относими към предмета на спора и решаването им по същество.

АДВ. М.: Правя искане за тройна експертиза, като моля да ми бъде дадена възможност да посоча едно от вещите лица.

АДВ. Б.: Няма такава практика.

АДВ. Н.: Съдът е достатъчно компетентен, за да определи вещи лица.

АДВ. М.: Оспорвам заключението и не съм съгласен с изводите на вещото лице. Конкретно с изводите за характеристиките на обектите, характера на сградата и изцяло не съм съгласен със заключението на вещото лице. Особено предвид, че по делото по същия предмет

има приета тройна експертиза, с която Съда се е съобразил и включително ВАС е потвърдил и това решение се намира в кориците на делото.

АДВ. Б.: Вещите лица са различни и си носят отговорност.

АДВ. Н.: Различно са поставени въпросите, нашите въпроси са по строителната документация.

АДВ. М.: Затова оспорвам заключението на вещото лице и искам тройна експертиза, като моля едно от вещите лица да бъде от тези по АД №7183. Знам, че в жалбата изрично се иска да не бъде, то е ясно защо, но смятам че с оглед обективността следва да бъде. Н. видим това вещо лице дали ще си промени заключението, като отговори на вашите въпроси.

АДВ. Б.: Противопоставям се на така поставеното искане, но в крайна сметка вие ще прецените дали да допуснете поисканата тройна експертиза. При всички случаи ще направим отвод на вещите лица, които са работили по предното дело или посочени от страна по делото.

АДВ. Н.: Ще се доверим, ако Съдът изобщо прецени, че тази експертиза следва да бъде допусната, тъй като тя цели отговаряне на въпроси на колегата. Моля Съда да определи състава, без да дава право на която и да е от страните да сочи и определя вещо лице.

АДВ. Б.: Противопоставям се на поставеното искане, тъй като е бавене на процеса.

АДВ. М.: Нямам никаква изгода от бавене на процеса. Поддържам искането си за представяне на домовата книга. Не ми е преклудирана възможността да я представя.

СЪДЪТ: Не съм казала, че е преклудирана, казах че е неотнормима

АДВ. М.: В такъв случай това предрешава спора.

СЪДЪТ: Съдът може да се произнася по относимост и допустимост на доказателствата когато ги приема. Това, че не приема едно доказателство, не значи, че се решава спора.

АДВ. М.: Съдът преценява какво да приеме, а аз съм длъжен да се обоснова и моите разсъждения са в насока, че трябва да си свърша работата като адвокат.

АДВ. М.: Моля за тройна експертиза, това ми е искането.

СЪДЪТ намира, че с оглед оспорването на заключението на вещото лице от процесуалния представител на заинтересованата

страна със съмнение в неговата обективност и достоверност, следва да назначи тройна експертиза, която да даде заключение по същите задачи, поставени в днес приетото заключение.

Това налага делото да бъде отложено за друга дата.

Предвид гореизложеното, **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ ПРИЕМА като доказателства по делото днес представените от адв. М. такива.

НАЗНАЧАВА Тройна съдебно-техническа експертиза, която да даде заключение по задачите, по които е дало отговор вещото лице по днес приетата експертиза.

Конкретните вещи лица и депозита за изготвяне на заключението Съдът ще определи в з.з., за което страните ще бъдат уведомени.

Адв. М.: Моля определението да ми бъде връчено на електронен адрес, има представен по делото.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 13.04.2022 г. от 10.40 ч., за която дата и час страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.49 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР