

# Протокол

№

гр. София, 10.05.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 10.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **10510** по описа за **2022** 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 15.06 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД – редовно уведомен, представлява се от адвокат П. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж.С. Б. К. – редовно уведомено, явява се лично.

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

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА допълнителната съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ от вещото лице С. К., постъпила на 04.05.2023г., в срок.

ДОКЛАДВА молба от гл.юрисконсулт Л., процесуален представител на ответника, постъпила на 04.05.2023г., с приложен допълнителен Нотариален акт с Вх.№ 29393/27.04.2022г.

АДВОКАТ Ш.: Аз се запознах от експертизата с този нотариален акт, тъй като е цитиран в нея.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представен е нотариалния акт и е обсъждан.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата,. Вещото лице инж.С. Б. К. е със снета самоличност от предходното съдебно заседание.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТЕ на вещото лице С. К., което е със снета самоличност от предходното съдебно заседание

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

АДВОКАТ Ш.: В т.5, т.6 и т.7 Вие сте обсъдили представените от ответника три нотариални акта за имоти, които попадат в устройствена зона „Жм“. Процесният имот е в устройствена зона, попадаща в устройствена зона за комплексно застояване. Има ли в тези две устройствени зони разлика по отношение на показатели – интензивност на застрояване и височина?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да. Моето мнение като специалист е, че има разлика и това е причината, поради която, по принцип не би следвало да се сравняват, но тъй като плътността им е една и съща съм ги сравнила. Има идентичност по отношение на плътност, но различие по отношение на височината.

АДВОКАТ Ш.: Нямам други въпроси.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: На стр.3, т.3 първо искам да направя две уточнения: вещото лице е посочило 2/24 като по този нотариален акт сделката е за целия имот. Също така ПИ с идентификатор 68134.1006.565 – вещото лице посочва, че е част от тази сделка, което не е така, защото в самия нотариален акт този идентификатор е описан като съседен имот. Допусната е техническа грешка. Може да се види, написано е в нотариалния акт. Просто правя уточнение.

Въпросът ми към вещото лице е: Можете ли да кажете, какво е преобладаващото предназначение на имота, предмет на сделката? Посочвате, че има две зони. Коя е преобладаващата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: То е в две зони. Преобладаващата зона е лингвистично понятие, което не мога да го тълкувам. Аз съм изчислявала зоните. Само да видя, някъде съм ги смятала.

СЪДЪТ, страните и вещото лице разглеждат експертизата по снимки.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Понеже ги няма сметнати, ако може аз да представя. Представям на съда и на другата страна: Първото е единият имот. Вещото лице казва, че е част от три имота. Имот 68134.1006.565 не е – пише го в нотариалния акт. Имот 68134.1006.565 е съседен имот Този е 2329. Този имот е с площ 1095 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз съм гледала в нотариалния акт стария имот, който е по предхождащия кадастрален.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2329 е долу в синьо. А в това синьо е 2330

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Нотариалният акт е по предхождащия план. Поземлен имот 68134.1006. 565 касае целия имот, а кривата линия това, което аз съм очертала е бил

имотът, предмет на сделката. Аз съм го гледала и подложки, а като граничен ПИ 68134.1006. 565 то е гранично с цялото 565.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Защо тогава като се съберат площите на тези два имота се получава сумата по нотариален акт?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това вече не мога да кажа.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представям още две допълнителни извадки, касаещи тази сделка. Общо са четири. Първите две са двата отделни имота, които като обща сума като квадратни метри правят сделката по нотариален акт.

Квадратурата на ПИ 2329, която е 1095 кв.м. и на ПИ 2339 - 739 кв.м. правят общо площта по нотариалния акт. Разделила съм ги на две отделни части и съм ги записала като квадратни метри - това, което попада в зона „Жс“ и това, което попада в улицата. Записано е площ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз разбирам, какво се цели в задачата, затова за ПИ 565 документ не съм в състояние да го анализирам, тъй като аз съм гледала стария кадастрален план /КП/. Но, това което искам да кажа, е че частта от имота, която е част от ПИ 2339, която попада в зона „Жс“, тя попада в УПИ, както съм записала в експертизата, което е „за озеленяване“. Моля, съдът да обърне внимание, че не може за всеки един отделен аналог да се променят правилата, т.е. след като ще гледаме отреждането на имотите по регулационен план, то ще гледаме отреждането на имотите по регулационен план за всички. В противен случай, когато единият имот е в зона – например „Жс“ с 49 %, а в зона „Тти“ с 51 %, то тогава този аналог би следвало да се приеме като аналог за улица, което е нерелевантно, защото, ако се изчисли плътността на застрояване на този целия имот, който попада половината в улица, половината в зона „Жс“, ще се окаже 25 %, а не нула. Това съм имала предвид. Затова съм анализирала така имотите, защото тези аналози, които са представени, те в преобладаващата си част, ако се вземе лингвистичното понятие, т.е. 51% спрямо 49% /хипотетично/, то тогава те действително могат да попадат в зона „Жс“. Но, първо в зона „Жс“ по ОУП, а не по ПУП с предназначение, респ., за застрояване или за улица. Второто, което е така изчислената плътност, тя не съответства на това, което търсим. Поне според мен не съответства на законодателя. Същото се отнася и за следващия аналог.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Следващият е друга зона и е неотнормиран, но ще отидем на по-следващия.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Същото е - имаме „за озеленяване“, имаме за „озеленяване“ зона „Тзв“, имаме зони за улица.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Към т.б, стр.5.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Логиката е, че плътността на застрояване се определя за съответния имот и разликата между плътността на застрояване на изследвания имот и плътността на застрояване на съответния аналог е казано да бъде до 5%, а тогава, когато преобладаващата част от един имот е в зона, която е без параметри на застрояване, а останалата част е в зона с параметри за застрояване, които могат да бъдат респективно 51% и 49%, то тогава, ако се касае за изследване на аналог за улица, тези аналози също би следвало да бъдат приемани като годни аналози. В случая е обратно, тъй като изследваният имот е попадал по предходен план в зона „за жилищно застрояване“, със средноетажно застрояване, а аналозите, които се предлагат да бъдат включени като такива, големи части от тях попадат в зони „без застрояване“, което прави плътността им по-ниска от тази разлика от 5%. Това ми е била логиката.

Трябва да има принцип. Според мен, дори ако тази частичка в първия посочен имот 565, действително не е била към имота, който е бил предмет на продажбата, то отново плътността на застрояване е с по-голяма разлика от 5%. Отново този аналог не е подходящ.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението Да се приемат днес представените скици, извадки от „Софкар“.

СЪДЪТ по доказателствата

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определения и внесения депозит, и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 300 лв.

ПРИЕМА представените днес от юрисконсулт Л. скици, извадки от „Софкар“, заверени с „Вярно с оригинала“.

АДВОКАТ Ш.: Оттеглям искането си в жалбата в частта, в която се иска отмяна на процесната заповед, като жалбата се концентрира само в искането ни за изменение на заповедта относно определеното парично обезщетение.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

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

#### О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ Ш.: Моля съда чрез своето решение да измени заповедта, която обжалваме относно определения размер на обезщетението за отчуждаване на ПИ, като определи обезщетение, което да бъде съобразено с първото заключение на назначената по делото експертиза. Поддържам изцяло основанията, подробно изложени в жалбата. Представям списък на разноските.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта като правилна и законосъобразна. Моля да не кредитирате заключението на вещото лице, доколкото неправилно са изключени сделките описани в т.3, т.5, т.6 и т.7 от днес приетото заключение. Имотите в тези нотариални актове се падат в устройствена зона „Жм“, която е с максимална плътност на застрояване 40%. Съгласно Разпоредбата на §1, т.9 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, допустимата разлика в максималната плътност за застрояване е 5%. Тук разлика в максималната плътност няма. В основното заключение вещото лице приравнява отчуждавания имот към зона „Жк“, която също е с максимална плътност на застрояване 40%. Споменатият от вещото лице в днешно съдебно заседание – К., няма отношение към определяне на равностойното паричното обезщетение. Кинтът е коефициент, който се образува от различни стойности – една, от които е площта на имота. Няма как, такъв критерии да се прилага при определяне на равностойното парично обезщетение. Действително, малка част от имотите описани в т.3 и т.6 попадат в улична регулация, но според §1, т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, имотите трябва да имат еднакво,

конкретно или преобладаващо предназначение. В случая и при двете сделки преобладаващото предназначение е устройствена зона „Жм“, с плътност на застрояване 40%. Моля да не кредитирате използвания в основното /т.2/ и допълнителното заключение нотариален акт за учредяване на Договор на ипотека върху недвижими имоти, вписана в Служба „Вписвания“, с Вх.№ 91850/13.12.2021г. Тази сделка не отговаря на разпоредбите на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. В конкретния случай, имотите са ипотекирани заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения, приращения, постройки и сгради в имота, съгласно чл.92 от Закона за собствеността. В практиката е установено разбирането, че когато в цената на имота са включени подобрения и приращения, които не са описани и които не могат да бъдат оценени отделно, не може да се определи и цената на земята. Това са решения по адм.дело № 10716/2014г., адм.дело № 2649/2016г., адм.дело № 6533/2017г., адм.дело № 8071/2022г. Считам, че за да бъде определено равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, следва да бъдат използвани Сделка № 1 от основното заключение и Сделките под номера: 3, 5, 6 и 7 от допълнителното заключение. Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено и от правна страна, ОБЯВИ че ще се произнесе с решение в едноседмичен срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,33 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: