

Протокол

№

гр. София, 14.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 14.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **2383** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 10.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ВИЛАЗ ГРУП“ ООД, редовно уведомен, се представлява от адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СО, ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ "ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ", редовно уведомен, се представлява от юрк. И. и юрк. Л., с пълномощно по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А..

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА депозирана на 09.05.2025 г. СОЕ и СТЕ

АДВ. Н. – Запозната съм с експертизата. Да се изслуша.

ЮРК. Л. – Запознати съм с експертизата. Да се изслуша.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на вещото лице

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА на същото:

А. Ж. А., 55 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам. Искам да направя две уточнения. В таблицата на лист 16 и лист 14 има допусната техническа грешка в сумата, която е

общии подобрения. На лист 14 сумата не са сумирани и на лист 16 в таблицата, също не са сумирани. Има и още едно уточнение, което е по отношение на подобренията. Написала съм, че са законно изградени, но всъщност не съм видяла строителни книжа за остойностени подобрения, така че не мога да кажа дали са законно изградени или не.

АДВ. Н. – При изготвяне на експертизата, правили ли сте оглед на място и само тези подобрения които са описани в експертизата ли установихте?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да и съм установила само описаните подобрения в експертизата.

АДВ. Н.: А канализация има ли изградена и ограда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В частта, която се отчуждава не, и ограда не.

ЮРК. Л.: Съобразно чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОС, как се определя конкретното предназначение на даден имот, съобразно ПУП или ОУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразно ПУП се определя, като при определяне на пазарните аналози, които са съпоставими с процесния, се съобразяваме и с устройствените зони, в които попадат аналозите. В конкретния случай съм се съобразила, че има ПУП и че тази част е била част от урегулиран поземлен имот и с действащия към датата на последното изменение на Устройствения план какво е било предназначението на имота по ОУП и в тази връзка съм установила, че последното изменение на ПУП е от 2008 г., към този момент е действал ПУП от 2007 г., като в УПИ, в което е попадала процесната част от имота е УПИ 4 за имот 778 и 1442, т.е. няма определено предназначение към онзи момент и се съобразявам по показателите от ОУП от 2007 г., съгласно който зоната е СМФ.

ЮРК. Л.: Процесният имот към настоящия момент, който е изградена сградата, , с какво предназначение е и изградена ли е сграда и каква?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В това УПИ има изградена сграда, изграждана на два етапа. Били са две отделни УПИ по предходни РП и е било за обществено обслужване към по-предходни периоди, но при определяне на пазарната оценка съм се съобразила с последния РП от 2008 г., където тази част е УПИ, вече без отреждане и показателите по ОУП към този момент

ЮРК. Л.: На стр. 5 посочвате, че имотът за пръв път се урегулира с И. от 2005 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Първият ПУП е от 1999 г., от който тази част е УПИ, не е улица.

ЮРК. Л.: През 2005 г. посочвате, че попада в УПИ IV-778, 1442, впоследствие с И. 2008 г. изменя ли се предназначението на имота или само границите на УПИ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Образува се ново УПИ с нови граници, без промяна на предназначение. Предназначението си е както е по по-предходния от 2005 г., само за двата поземлени имота, де-факто изменението касае граници със съседни имоти и образува ново УПИ. Сключили са договор със съседното УПИ и се променят границите. По отношение на уличната регулация няма промяна между съседни УПИ има промяна на границите и се образува ново УПИ.

ЮРК. Л.: При действието на ПУП от 2005 г., може ли да посочите кой ОУП действа и в каква устройствена зона е попадал към този момент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От 2002 г. и устройствената зона е за ОО - обществено обслужване

ЮРК. Л.: Вещото лице вече посочи, че не са представени строителни книжа и поради това няма да задавам повторно въпроса, но имам още един, който искам да задам. Имотите, аналозите, които сте използвали, попадат в зона СМФ. Тези, които попадат в СМФ и ОО еднакво предназначение ли имат и характер на застрояване, съгласно § 1 ДР на ЗОС ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, нямат. Припокриват се частично. И в СМФ може да бъдат изградени офис, частично жилища. В ЗУЗСО е дадено е съответното предназначение и се припокриват до голяма степен. И към настоящия момент има парцели, които попадат в ОО и в същото време се строят административни и жилищни зони.

ЮРК. Л.: Има ли някакви разходни документи за подобренията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: С жалбоподателя не съм се срещала. Това е отворено пространство и сама направих огледа. Не съм влизала в контакт с жалбоподателя. С материалите по делото само съм работила, а дали има документи, те твърдят, че имат.

ЮРК. Л. – Аз нямам повече въпроси. Считаю, че експертизата е частично неправилна, изготвена при нарушение на правилата, но аргументи ще изразя в хода по същество.

АДВ. Н. – Да се приеме експертизата.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и приобщава към материалите по делото изслушаното заключение по изготвената СОЕ и СТЕ.

ИЗДАДЕ се РКО за първоначално определения депозит в размер на за СОЕ 600,00 лв. и за СТЕ 500,00 лв. или общо 1 100,00 лв.

АДВ. Н. – Представям копия на разрешения за строеж.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ се запозна с представените от жалбоподателя разрешения за строеж.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Няма какво да кажа по представените документи. Трябва да се види в оригинал какво е одобрено, трябва да се представи чертежа, от който да се види че е одобрено.

АДВ. Н. – Представям разрешенията за строеж, тъй като клиентът ни не си пази оригиналите, моля да задължите СО, където се съхраняват или да ни предоставите възможност да се снабдим с копия от СО, за да видим архитектурните проекти, които са одобрени, към които препраща разрешението за строеж.

ЮРК. Л. – Така направеното искане не е своевременно. Имаше достатъчно дълъг период да бъдат изискани или да се снабдят на място. Считаю, че част от разрешителните не касаят настоящата процедура, тъй като две от тях касаят сгради, които не попадат в отчуждаваната част. По отношение на оградата, вещото лице посочи, че не е в отчуждената част. При условията на евентуалност, ако сметете искането за основателно, моля да не бъдем задължавани ние, а да се снабдят те.

ЮРК. И. – Считаю, че не следва да се задължава административен орган да представя документите. Те са в интерес и тежест на доказване на жалбоподателя, който е имал достатъчно време. Относно приемането им, предоставям на съда, като по отношение на кредитирането им, моля да имате предвид, че същите няма данни да касаят подобрения, които се намират се в отчуждавания имот. Както каза и вещото лице, става въпрос за търговска сграда, построена на два етапа и лека ограда, на която не е установено наличието ѝ в отчуждавания имот.

АДВ. Н. – Моето становище е, че двете търговски сгради са с паркинг, описан в инвестиционното предложение, одобрено от СО, въз основа на което са издадени разрешенията за строеж и отчуждаването засяга част от паркинга, който е асфалтиран и представлява подобрение и вещото лице го е оценило. Моля да ми се предостави възможност да представя инвестиционните проекти с печат, тъй като клиентът ми не разполага с тях.

СЪДЪТ, с оглед представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства, намира че част от тях са относими към спора. Намира, че следва да се даде възможност на жалбоподателя да представи посочените документи и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА възможност на жалбоподателя, да се снабди и да представи за следващото съдебно, заседание заверени копия от оригиналите на представените днес доказателства.

ЮРК. Л. – Представям за сведение извадка от координационна система Софийска, от която е

видно, че към 2005 г. имотът е попадал в устройствена зона ОО, с вече изградено мероприятие. Сградите са изградени около 2006-2007 г. и преди изменението, което вещото лице посочи. В дясно се вижда основанието за нанасяне: 10.2006 г. едната, а другата е година по-късно.

АДВ. Н. – Да се приеме.

СЪДЪТ ПРИЕМА и прилага към делото представеното от юрк. Л. доказателство.

С оглед изясняване на делото от фактическа и правна страна СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 22.05.2025 г. от 09,30 ч., за която дата и час, страните – уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10,54 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: