

# Протокол

№

гр. София, 01.06.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ева Пелова**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **2669** 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 именното повикване в 13.36 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ - Й. Ц. Т., В. В. Ц., А. В. Ц. – редовно призовани, се явяват лично и с адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА чрез ДИРЕКЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ - редовно призован, не се явява, представлява се от юриск. Ю., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не се представлява.

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

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ на 19.04.2022 година, и допълните към нея на 19.05.2022 г.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

С. Б. К., 65 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

СЪДЪТ прочита заключението и допълнението на съдебно-техническа и оценителна

експертиза /СТОЕ/.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение в срок, и допълнение към него, което поддържам.

Адв. Д.: Нямам въпроси към основната експертиза. По отношение на допълнението, в изчислената обща окончателна стойност, имали ли сте предвид и постройките от подобренията в имота, или това е само върху дворното място?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В допълнението е включено само основното – земята. Подобренията и другите неща, които са изчислени остават в основното заключение.

Адв. Д.: Използвали сте допълнително дадени аналози. Четирите аналога отговарят ли на изискванията, тъй като имотът предмет на делото е с плътност на застрояване 20 процента. Тук виждам, че те са при друга плътност и ОЗ 1. Считате ли, че тези аналози са подходящи за вашата експертна оценка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът е с плътност 19 процента. Използвала съм в първоначалната експертиза аналог с плътност 20 процента. От компетентността на съда е да прецени, дали тези аналози могат да се ползват, тъй като в решението на ВАС е записано, че могат да се ползват зони ЖМ 1, 2, 3. Където има зона ЖМ 1 – 20 процента плътност, другата е с 30 процента плътност, т.е. това оставям на преценката на съда. В тази връзка правя едно допълнение. Допълнителният аналог № 3 и № 4 касаят земеделски земи. Допълнителен аналог № 3 не съм взела предвид. Описала съм в допълнителното заключение защо, тъй като там този имот не попада само в зона ОЗ 1, а попада в зони ЖМ и СМФ, които особено зона СМФ е със значително по-висока плътност. Допълнително съм изчислила средна цена на кв. м. без участието и на аналог № 4, който е земеделска земя по КК и тази цена е 329.92 лева на кв. м или 44778.86 лева за целия имот. Това го давам като алтернатива, във връзка с това, ако се повдигне въпросът, дали са земеделски имотите или не са. Те попадат в урбанизирана територия, обаче не са с променен статут. Те са в зона ОЗ 1. Не са едни и същи. Ценово са едни и същи, а аналог № 3 попада в зона ОЗ 1, ЖМ и СМФ и затова категорично съм го изключила, тъй като той попада и в други зони по ОУП. И трите допълнителни аналога са дадени като попадащи в зона ОЗ 1, а не ОЗ 2, която е третирана в основното заключение. Предоставям на съда, дали може да се ползва.

Адв. Д.: Аналог № 1 и № 2 - тъй като не съм се запознала със самите аналози, са сделки между търговци.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написано е в заключението - между физически и юридически лица.

Адв. Д.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

Ю.. Ю.: По основната експертиза, свързано със становище № СИС-20-ПП0031/349/2021 г. на гл. арх. на СО. Съобразихте ли това становище при изготвяне на експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм го съобразила, тъй като не считам, че е коректно изготвено. Оставям на преценката на съда и страните, да се прецени наистина дали сградите са били в режим на търпимост .

Ю.. Ю.: Това, което се намира в кориците на делото и представлява някакво писмо № 4712, в което е описано, че се разрешава строеж за пристройка, за което е необходимо да се представи архитектурен план за одобрение, изработен от проектантска организация, съобразен с характера на терена, и архитектурата на съседните сгради, и

на гърба му има частично проучване за пристройка - това ли според Вас представлява?

Адв. Д.: Не следва да се допуска този въпрос. Вещото лице няма такава задача. В заповедта, която се обжалва, ответникът е описал, че отчуждава както дворното място, така и постройките в него, без да има обструкции по отношение на търпимост, законност и т.н.

Ю.. Ю.: Отчуждават се независимо дали са законно изградени, или временни. Въпросът е дали се заплащат.

Адв. Д.: В заповедта не е отразено, че не се заплащат.

Ю.. Ю.: Напротив.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Разрешаването на пристройка към сграда, дотолкова доколкото съм се запозната с действащата нормативна уредба, към момента на издаването на въпросното писмо, се е разрешавало само при законно построена сграда. Затова съм приела, че сградата е законна.

Ю.. Ю.: Тъй като сте изследвали имотите в района, там било ли е разрешено изграждане на постройки?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В целия район е било разрешено изграждането на постройки за неотложни жилищни нужди, не мога точно да го формулирам, като целият район е бил застроен с подобни пристройки. Това са малки едноетажни постройки, предимно за нуждаещи се хора, строени за по една нощ, за да се узакони в последствие. Документи нямам. Ако имаше, щяха да са по делото. Не е моя работа аз да снабдявам съда с документи.

Адв. Д.: Това отчуждаване е предхождано от друга заповед, водено е друго дело. Изрично в първата заповед, която е отменена, е изписано, че не се отчуждава, тъй като ответникът преценява, че не подлежат на заплащане, тъй като преценява, че са незаконни, с оглед на това е и самата жалба и събирането на доказателства и доказателствените искания по делото бяха насочени в тази посока, а именно за доказване на това обстоятелство. Сега след няколко заседания ответникът поставя този въпрос. Това не е предмет на делото, тъй като не е упоменато в заповедта. Това писмо е ограничило и възможността за защита, насочването и събирането на доказателства в тази посока.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Лично аз мисля, че първата оценка е по-близо. Не съм намерила други аналози в зона ОЗ 2, която е с плътност 20 процента.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме въпроси. Да се приеме основното и допълнителното заключение.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и съобрази, че така представените заключения са отговорили точно и конкретно на поставените въпроси

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА основното и допълнението на съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/.

На вещото лице К., да се изплати възнаграждение в размер на 500 лева, съгласно определения депозит.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

Адв. Д.: Възразявам да бъдат приети по делото аналозите от ответната страна. Те не съответстват на вида на процесния имот. Не отговарят на изискванията и не следва да бъдат взети предвид. Не съм се запознала със самите актове. Моля за възможност за запознаване и изразяване на становище.

Във връзка с повдигнатия в днешното съдебно заседание въпрос от ответната страна относно законността на сградите, моля за възможност да представя доказателства в тази връзка.

Ю.. Ю.: Възразявам срещу така направените искания. Изготвена е допълнителна експертиза и са отразени тези аналози. Предмет на правна преценка е дали същите са относими. На стр. 7 от предходното решение от 22.6.2021 г. по адм. дело № 3603/2021 г. с чиито мотиви и указания административният орган е следвало да се съобрази, ясно е записано, че приеманите аналози следва да са тези за зони ЖМ 1, ЖМ 2 и ЖМ 3 и съответно да не надвишават с повече от 10 процента тези зони. Считаю, че използваните в допълнителната експертиза аналози за ОЗ 2, кореспондират с поне една от тези зони и попадат в рамките на оценката по съотношение.

По отношение на законността на сградите, също е безспорно, че в изпълнение на предходното съдебно решение, административният орган е следвало да изследва търпимостта на сградите, във връзка с което като част от административната преписка е представено становище на гл. архитект на СО - № СИС-20-ПП0031/349/2021 г., в което по безспорен начин е заявено, че изградените постройки в имота, нито са законни, нито са търпими и не следва да бъдат заплатени. Оценката в равностойност парично обезщетение в заповедта, е на база данъчна оценка само за земята, но не и за сградите. Безспорно е, че сградите не са заплатени, тъй като са приети за незаконни строежи.

СЪДЪТ, като взе предвид така направените искания намира, че аналозите ползвани от вещото лице по допълнителната СТОЕ са коментирани в същата, и не намира основание да даде допълнителен срок на защитата за запознаване с тях, а относно това дали сградите са търпими или не, е въпрос който трябва да бъде обсъждан при даване ход на делото по същество и

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на защитата за даване възможност за запознаване с представените от допълнителната СТОЕ нотариални актове, приети за аналози.

ОСТАВЯ без уважение искането на защитата за предоставяне на възможност за представяне на доказателства, относно статута на сградите в имота.

СТРАНИТЕ (поотделно): Няма да сочим други доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ  
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

Адв. Д.: Моля да уважите жалбата. Моля при произнасяне на решението да имате предвид заключението на изслушаната и приета експертиза в основната ѝ част.

Претендирам разноски. Моля за срок за писмени бележки. Представям списък на разноските.

Ю.. Ю.: Моля да потвърдите издадената заповед на кмета на СО, като правилна, законосъобразна и издадена в съответствие с материалния и процесуалния закон, съобразена с нормативите и указанията дадени в Решение № 4103/22.6.2021 г. по адм. дело № 3603/2021 г. по описа на АССГ. Алтернативно, ако в случай решите да кредитирате приетото в днешното съдебно заседание основно и допълнително заключение, считам, че следва да бъде отразено и прието допълнителното заключение, като аналозите са относими и отговарящи на изискванията, както на §1, така и на допълнителните му точки, относно процентното съотношение на устройствените зони, в които следва да попадат аналозите.

Моля за срок за писмени бележки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Моля същият да бъде съобразен с минималния размер.

**СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ** на страните 10-дневен срок за представяне на писмени бележки по същество на делото и **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.01 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: