

# Протокол

№

гр. София, 14.07.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 14.07.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **2982** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13,44 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ Ж. С. Г. и Н. Т. Г. – редовно уведомени, явяват се лично и с АДВ. Х., представя пълномощно за преупълномощаване от адв. В..

ОТВЕТНИКЪТ кметът на СО – редовно уведомен, явява се ЮРК. Ю., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице инж. А. Ж. А..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

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

ДОКЛАДВА постъпило в срок заключение по допуснатата експертиза.

АДВ. Х.: Представям и моля да приеме молба с приложени към нея писмени доказателства във връзка със строежа и собствеността на сградата, с препис за ответника, които съдът предоставя на процесуалния му представител.

ЮРК. Ю.: Не възразявам да се приемат. Счита, че в голямата си част те не доказват законност на сградата. Представени са оценка за противопожарна осигуреност на строеж, санитарно разрешително за разкриване на обект, някакво разрешение ли е какво е това, не мога лошо е копието – пожарна и аварийна безопасност, свидетелство за регистрация на фискално устройство, което е издадено на едноличен търговец и няма никакво отношение към сградата, споразумение с „Ч. Е.“, удостоверение за ел. мощност. Всички тези доказателства не възразявам да се приемат, но считам, че не

доказват законност на сградата. Никъде в тях не е описано, че са издадени въз основа на разрешение за строеж или за други законни документи, във връзка с изграждането на сградата. Нямам доказателствени искания.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушаме експертизата.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

Инж. А. Ж. А. – 51 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение. На стр. 9 в таблицата съм допуснала техническа грешка и моля последните цифри в идентификатора на номера да се четат 2672.

АДВ. Х.: Във връзка с отговора за това че не може да се изследва търпимостта, тъй като липсват данни към коя година е изградена сградата. С оглед днес представените доказателства, от които се вижда, че тази сграда е била предмет на обследване и от други органи, съответно пожарна, санитарни и т.н. и се вижда, че най-ранната дата от която има данни да съществува е от 1997 г. Ако приемем, че сградата тогава е изградена, може ли вещото лице да се произнесе по тази търпимост или законност, или временност, или сега устно може в залата да допълни. Защото само посочва, че поради липсата на данни за годината, евентуално би изследвала плановете.

СЪДЪТ разяснява на адв. Х., че това няма как да се случи в залата, защото за да има заключение в тази част, то трябва да е представено най-малко три дни преди съдебно заседание, като с него да е запозната и другата страна.

АДВ. Х.: Въпросът ми е тогава може ли да се изследва търпимостта при тези представени днес доказателства за година на изграждане на тази постройка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Бих могла да я обследвам и бих могла да допълня заключението в този смисъл.

АДВ. Х.: На останалите въпроси считам, че вещото лице подробно е дало различни варианти, с различните въпроси. Нямам други въпроси и следва да се приеме.

ЮРК. Ю.: Можете ли да кажете дали имотът е бил урегулиран за застрояване по някои от плановете, предхождащи този, по който върви отчуждаването?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Няма предходен ПУП, в който да се предвижда урегулиране на процесния имот.

На въпрос на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Имам предвид, че не е бил самостоятелно урегулиран с някакво отреждане, което да допуска застрояване. Имало е отреждане за канал от 1970 г., който не е приложен и следващото е процесното отреждане за улици, т.е. за границите на новия [улица].

ЮРК. Ю.: А преди първия приет план за имота, който мисля, че е от 1970 г. има ли някакъв по подробен градоустройствен план и ако има можете ли да кажете в какво отреждане е попадал имотът, в каква зона горе-долу?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи ПУП към този период, към 1970 г. е от 1961 г. и той е в такъв мащаб, че е малко трудно точно да се идентифицира къде попада процесният имот, но в тази част отреждането е за водни площи и обществена зеленина. Тоест едно от двете – възможно е и в двете да попада, но то е в такъв мащаб, че не мога да кажа попада само в едната или само в другото, но и в двата варианта е за обществено мероприятие.

ЮРК. Ю.: Би ли е могло да има постройка в такъв тип зона?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи принципно не, но запознавайки се с множество документи за района установих, че за немалка част от съществуващите на място там едноетажно

застрояване има издадени разрешителни билети, има издадени актове за узаконяване. Така че, с оглед факта, че не се е предвиждало скорошно прилагане на този Общ градоустройствен план и на последствие приетия ПУП, СГНС е издала разрешителни билети и е допускано застрояване за крайно нуждаещи се и за търговски обекти въпреки, че по закон отреждането е друго.

ЮРК. Ю.: Цитирате някакви разрешения за строеж, аз съм запозната с част от тях. Вие видяла ли сте, че ...

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Къде ги цитирам?

ЮРК. Ю.: Не, не току що ги цитирахте.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А, да.

ЮРК. Ю.: ... са издавани временни разрешения за строеж по чл. 120, ако не се лъжа ал. 4 от ПП на ЗУТ, които са били с изричен срок, упоменат в тях. Ако вземем предвид данните за година на изграждане 1997 г. и в този ред на мисли, би трябвало това да е временна постройка!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи по отношение това на какви основания са издавани тези предходни разрешителни билети, някои от тях действително са издавани като временни строежи, а други са издавани по § 178 от ПП на Закона за планово изграждане на населените места, т.е. това са за нуждаещи се когато планът предвижда друго отреждане. В конкретния случай към 1997 г., с оглед действащия ПУП, който е от началото на годината 24.01.1997 г. и тази част е отредена за улица, би било допустимо само като временен обект да бъде разрешено.

ЮРК. Ю.: Тоест за някакъв срок!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В някои от разрешенията пише срок, в някои не го пише, но като временен обект да до реализирани и примерно в някои пише за 5 г., в други пише до реализиране на мероприятиято, а в някои въобще нищо не пише.

ЮРК. Ю.: Моля да вземете предвид, че изричната законова разпоредба на действащия по това време чл. 120, ал. 4 е изисквал упоменаването на изричен срок, в който може да се ползват тези строежи, след което същите се разрушават за сметка на ползвателя им. Последният ми въпрос е при условие, че в нито един от плановете не е предвидено застрояване, сградата не е отразена никъде и в ..., преди първия план за имота не е било позволено застрояване защо прилагате аналози, които съответстват на траен начин на ползване за застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На място има реализирана постройка. Тази постройка в момента се ползва за кафене и офис към самата автомивка, в останалата част на имота има автомивка. Съобразно установения фактически начин на ползване – то е търговски обект. Във връзка с това, че там има търговски обект, аз съм описала какви са съображенията ми да го приравня към жилищна зона Жм. Това е, че застрояването там е ниско етажно и в че в съседната, в смисъл най-близката ниско етажна устройствена зона – това е Жм, поради тази причина давам и такъв вариант. Има го и във вариант без застрояване, има го и във варианта с ниско етажно застрояване, съобразно установеното на място фактическо ползване на имота и вече каквото прецени съдът.

ЮРК. Ю.: Съобразихте ли разпоредбата на чл. 9 от ЗУТ тогава, при такова застрояване, която казва, че в територии, без устройствени планове предназначението на поземлени имоти, до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи, то пише без показатели на застрояване, като се съобразявам

с установения начин на фактическо ползване. Аз това съм направила – това е вариант, като съм се съобразила, че на място има ниско етажно застрояване, което се ползва за търговски нужди, което е допустимо в устройствена зона Жм.

ЮРК. Ю.: Добре. Нямам повече въпроси.

АДВ. Х.: Аз само искам да попитам един допълнителен въпрос. Имате ли данни в съседство на процесния имот, други имоти с подобни характеристики – има ли позволени и узаконени сгради, тъй като споменахте, че имате данни за разрешение, за позволителни билети и т.н и къде конкретно имате данни за съседни имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи конкретно за имота където е южно от процесния вижда се на извадката, която е приложена в експертизата е имот с идентификатор в момента 290. Конкретно за този имот, за сградата има издаден акт за узаконяване от 2002 г. ли беше 2003 г. от главния архитект на С.. За други обекти има издадени позволителни билети, има също разрешаване.

АДВ. Х.: Вие лично за процесния имот ходила ли сте в архива на район „Т.“ да изискате някакви документи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, но ми отговориха, че не се съхраняват никакви документи за тази сграда.

ЮРК. Ю.: Извинявам се, но имам още един допълнителен въпрос. По отношение на подобренията, които сте оценили, същите представляват ли строежи и ако да, имат ли някакви документи за изграждането им проекти, планировки, на стр. 11?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сега на място това, което съм остойностила – това е един бетонов пояс, който е към една прозирна ограда, който бетонов пояс е в рамките на тази част плътната и попада в обхвата на обектите, за които не се изисква разрешение за строеж към настоящия момент. И другото, което съм остойностила – това е в отчуждаваната част асфалтобетонена настилка.

ЮРК. Ю.: Това представлява ли строеж?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тя би следвало да е част от вертикалната планировка на автомивката и за нея би следвало да има разрешение за строеж, но не съм .... Работила съм по материалите, по делото. От направените справки в район „Т.“ ми казаха, че нямат нищо там при тях в архива. И това вече, което допълнително, аз съм ползвала като материали съм го представила към заключението си, в смисъл пазарните аналози.

АДВ. Х.: Моля съдът да допусне допълнително заключение по въпроси за търпимостта, за която стана въпрос, въз основа на представените днес писмени доказателства. Вещото лице да се произнесе и по този въпрос да обследва възможностите за търпимост, както и да отговори дали евентуално строежът представлява временна постройка – това е. И да ми дадете възможност да представя констативен нотариален акт за собственост на жалбоподателите, които е в момента е в процес на изготвяне и издаване от нотариус, но до днешното заседание не успяхме да се снабдим.

ЮРК. Ю.: Възразявам срещу искането за допускане на такава експертиза за изследване на търпимостта. По делото, а и от вещото лице в днешното съдебно заседание са налични достатъчно преки доказателства за да се установи, че сградата нито е законна, нито има как да е била търпима. В този ред на мисли, моля да отхвърлите и да не пускате допълнителна експертиза. По отношение на искането за представяне на констативен нотариален акт също считам, че не е нужно да се дава допълнителна възможност. Имали са достатъчно време да се снабдят и да представят такъв нотариален акт – отчуждаването върви от февруари месец, а вече

сме юли.

АДВ. Х.: Една реплика, ако може във връзка с нотариалния акт. Видно от представената комбинирана скица към днешната молба – установява се наличие на грешка в кадастралната карта по отношение на границата между нашия имот и имот 266 отзад. След това като го установихме има входирано заявление от съседите за промяна на кадастралната карта, като в момента сме в процес на преговори пред сключване на спогодба относно изясняване на точната граница. Така че 10 кв. м от процесния имот да останат в имота на съседа, а нашият имот да остане с толкова, колкото графично винаги той е имал площ, а именно 431 кв. м. С оглед на тази корекция в кадастралната карта следваше да се изчака тази процедура за да се снабдим с нови скици, което сега предстои и нотариуса да ни даде съответно нотариалния акт въз основа на писмените доказателства, с които сме уточнили вече границите по между си. И тази скица се установява, че всъщност тези 41 кв. м, които са неустановена собственост, записани в ... – над 6 кв. м са на съседа, а останалите 35 са отново наши. И тука кметът дори неправилно е писал, че има 41 кв. м с неизяснена собственост, само с оглед на това че в нашия акт пише площ 400 кв. м, а имотът по карта е 441 кв. м. Към жалбата беше представена и една комбинирана скица на Г., в която се казваше, че 17 кв. м само възможния допуск, т.е. плюс/минус разминаване в площите. И тук ние твърдим, че всъщност има погрешно записана площ в нотариалния акт и различно пресмятане на площите, съобразно плановете за издаване на скици от общината. Това уточнявам за около 400, 1992 г. – 1996 г. за 430, а в архивния план влизаха и 431 и това дефакто винаги е била площта, която се владее. Така че моите клиенти са собственици въз основа на това за покупка – тогава те са купили имот в тези граници, площта е функция на границите. Това ние твърдим и това искаме да бъде признато от нотариуса, а евентуално дори е налице конфликт на давност, с оглед владението което е осъществявано през периода от 2002 г. до 1992 г. в тези граници.

**СЪДЪТ**

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит, за което се издава РКО за сумата от 400 лв., като с оглед представената справка-декларация

**УВЕЛИЧАВА** възнаграждението на вещото лице със сумата от 130 лв., като

**ЗАДЪЛЖАВА** жалбоподателите в 7-дневен срок от днес да представят документ за плащане на допълнителната сума, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО и за нея.

**ОСТАВЯ** без **УВАЖЕНИЕ** искането за изслушване на допълнителна експертиза в посочения смисъл, доколкото счита, че от представения по делото доказателствен материал, съдът би могъл и сам да извърши правните изводи.

**ОСТАВЯ** без **УВАЖЕНИЕ** искането за представяне на тепърва предстоящ да бъде издаден констативен нотариален акт, доколкото става въпрос за обстоятелство, случило се не само след издаване на оспорвания административен акт, но и неприключило към настоящия момент.

Изложените в тази насока аргументи във връзка с посоченото в заповедта неустановен собственик винаги биха могли при наличието на данни за установяването на този собственик, включително и ако този собственик отново са жалбоподателите е налице административна процедура, при която да бъде отправено искане до кмета на СО за

заплащане на обезщетението на собственика, който бъде установен към момента, към който бъде установен.

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

**СЪДЪТ**

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

АДВ. Х.: Моля да уважите жалбата на моите доверители, както и да присъдите разности по списък, който представям. С две думи, моля да вземете предвид и да определите обезщетението съобразно вариант 2, даден от вещото лице, като се включи в него и стойността на издадената сграда и подобренията, които са налице, съобразно фактическия начин на ползване на имота от 1997 г. до сега като автомивка и като търговски обект, който носи доходи. От които доходи дефакто клиентът, че с оглед отчуждаването и реализирането на това мероприятие. В случай че прецените, че следва да се даде вариант 1. От заключението, ви моля да изключите от аналозите Нотариален акт № 17/2019 г. – третият акт от таблицата, с който са дадени цени, от което се получават цени 60, 63, 61 лв. на квадратен метър. Мотивите ми са, че самият административен орган е оценил имота на 192 лв. на квадратен метър по процесното производство. Оспорвали сме този акт допълнително като аналог, както и самият настоящ състав е приел в едно друго дело № 10719/2020 г. Този аналог не следва да се приема като годен, макар че технически отговаря на критериите и моля да определите евентуално този вариант за обезщетение, без него, средна цена на квадратен метър. Моля да ми дадете възможност за писмени бележки.

**ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:** Поддържаеме казаното от процесуалния ни представител.

ЮРК. Ю.: Моля да отхвърлите оспорването и да потвърдите издадения административен акт на кмета на СО. Считам, че в настоящото съдебно производство не се доказва на първо място законност на сградата и в този смисъл същата не следва да бъде оценявана. По отношение на приетата експертиза считам, че не следва да бъде възприеман и вариант 2 от същата, като моля да бъде кредитиран вариант 1. С оглед изявлението, че Нотариален акт № 17 следва да се изключи от вариант 1 на експертизата считам, че същият е абсолютно годен и валиден, отговаря на изискванията на § 1 от ЗОС и се ползва като аналог, независимо кога е представен. Той е в правно релевантния момент – едногодишен срок и касае сделки, които са сходни на процесния имот. Подробни съображения ще изложа в писмена защита, като моля за кратък срок за предоставянето ѝ. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Алтернативно правя възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, като моля да го съобразите с минималния размер.

**СЪДЪТ,**

ПРЕДВИД ИЗЯСНЯВАНЕ НА ДЕЛОТО И ОТ ПРАВНА СТРАНА,  
ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ СЛЕД СЪВЕЩАНИЕ.

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на страните за писмени съображения в  
3-дневен срок от днес.

*Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,11  
часа.*

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: