

Протокол

№

гр. София, 31.07.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 31.07.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **11712** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:30 часа, се явиха:

На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - Р. С. К. - редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Х., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - И. И. Т. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА молба от И. Т., с която представя списък на разноските и писмени бележки. Моли да се даде ход на делото в нейно отсъствие. Няма въпроси към заключението.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - В. И. Н., редовно уведомена, явява се лично и се представлява от адв. Ч., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда отпреди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ - Е. И. Н. И РУСКА И. П. - редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. Ч., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда отпреди.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, не се явява, представлява се от юрисконсулт Т. Ж., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

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

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - И. А. С. - редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Х., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - И. Т. С. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Х., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

СГП, редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ю. Я. П. – редовно уведомен, явява се лично.

СЪДЪТ – По хода на делото?

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

СЪДЪТ намира, че не са налице пречки за даване ход на делото, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА: Молба от адв. Х., депозирана от името на Р. К. на 30.07.20г, с която представя копие от искова молба, която е входирана в СРС-по спора относно правоимащите обезщетение, респ. квотите от обезщетението, ведно със Справка от СРС относно номера на делото, по така депозираната молба.

СЪДЪТ ВРЪЧВА екземпляр на ответника.

ОТВЕТНИКЪТ - Да се приеме. Това е от съществено значение за изплащането на парично обезщетение, след постановяване на съдебния Ви акт. Във връзка с това, ще имам едно искане-да постановите сумата да се преведе по сметка на СО, докато не решат спора пред СРС кой и в какви квоти е правоимащ.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените от адв. Х. доказателства с молба от 30.07.2020г.

ДОКЛАДВА: Постъпило заключение по СОЕ. Съдът коригира наименованието на експертизата/оценителна, а не техническа/. Същата беше представена в предходно съдебно заседание. Спазен е срокът по ЗОБС. Има внесен депозит в размер на 600 лв.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Няма да представям справка – декларация. Моля да ми определите хонорар в размер на внесения депозит. Декларирам, че нямам конфликт на интереси със страните по делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Моля да слушаме заключението на експертизата. Запознали сме се по собствен почин с анализите. Не са ни били изпратени по имейл от вещото лице, както му указахте в предходно заседание.

ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:

Ю. Я. П. на 46 г., българин, български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Поддържам заключението на експертизата.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – На стр.8 и на стр. 9 са трите аналога за земедел.земя, а на стр.9 долу и стр.10-двата аналога за другия имот, нали?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да.

Съдът със син химикал написа „да“ в предпоследната празна графа за двата аналога за земедел.земя на стр.9.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - Сигурен ли сте, че ПУП18г. не касае двата имота?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. ПУП 18г обхваща техен съседен имот/стопански двор/, но не и двата процесни. Те са предмет на ПУП 12.

Въпрос на АДВ.Х. към вещото лице – Защо за имот №3176 с площ 132 кв.м. са дадени два варианта-по дан.оценка и по аналози, след като има три аналога, защо е нужна оценка и според дан.оценка?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Част от съставите в настоящия съд имат различно третиране по отношение на имотите, които са земеделска земя. Земеделската земя променя своя статут, едва след влизане в сила на ПУП, одобрен за нея. До тогава следва да се третират аналози, които са за земеделска земя-според мен. Част от съставите в настоящия съд обаче приемат, че трябва да бъдат приети за аналози сделки за имоти в урбанизирана територия /според устр.зона по ОУП09г, въпреки, че конкретният имот все още не е с ПУП и няма променено предназначение, т.е. още си е земеделски/.

Въпрос на АДВ.Х. към вещото лице – В каква устр.зона по ОУП 09г е имот №3176 с площ 132 кв.м.?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Устройствена зона Са2- за „спорт и атракции“, но считам, че аналози от тази зона може да бъдат използвани единствено и само след влизане в сила на ПУП за този имот и смяна на предназначението на имота-вече да не е земедел.земя. Докато няма такова нещо-имотът си е земедел.земя, въпреки, че е в устр. зона Са2 по ОУП 09г.

Юрк.Ж.-Представям съд.практика, за която говори вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА за сведение представена съдебна практика от ответника.

Въпрос на АДВ.Х. към вещото лице – Защо двата ни имота са оценени по различен начин, след като навремето са били един възстановен имот? На какво основания при

одобряване на КККР възстановеният ни имот е нанесен като два отделни, като е отразено в КККР различен траен начин на фактическо ползване за всеки от тях-единият е земеделска земя, а другият е урбанизирана територия-за друг вид застрояване? Ние ли сме искали това?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – КККР е одобрена така, служебно, без собствениците да са правили искане такова.

Въпрос на СЪДА към адв. Х. - Вие обжалвали ли сте одобряването на първоначалната КККР за двата имота?

Отговор на АДВ. Х. – Не.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Защото двете части от имота попадат в различни устр. зони по ОУП 09г и защото ПИ.123 винаги е бил отреждан за улица/сега е за трети път/. Въпреки, че двата предходни РП за него не са приложени/ПИ.123 не е станал улица/, все пак той е бил предмет на два РП, докато ПИ.77 винаги си е бил без РП-земеделска земя.

ЮРК.Ж. - По време на одобряване на КККР11г е действал процесния и действащ и сега ПУП 12г. , КККР 11г не го е взела предвид.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – Двата предходни РП за ПИ.123 приложени ли са? Ако не са-какъв е фактическият начин на трайно ползване?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Прилагането на РП се осъществява с уреждане на сметки по регулация и изграждане на улицата. До момента няма прилагане на предходните два РП за ПИ.123. Установеният траен начин на фактическо ползване е посочен в КККР11г- урбанизирана територия, за друг вид строителство.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - След КККР 11г, според Вас настъпила ли е някаква промяна в начина на ползване , към момента различен ли е установеният начин на трайно фактическо ползване от отразения в КККР 11г?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ- Няма настъпила промяна. Същото е ползването като при одобряването на КККР 11г.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - Как се ползва имота сега?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Приложени са снимки от независим източник. Не се ползва имота, и тогава не се е ползвал.

ЮРК.Ж. – Считам, че и този имот трябва да се оцени като земеделска земя. И двата имота са земеделска земя. Но също така считам, че не следва да се приемат аналози, а да се ползва дан.оценка. Ще изложа аргументи в хода по същество. Установеният начин на трайно ползване и на двата имота е за „ливада“.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице - Съгласно чл. 8 от ЗУЗСО, може ли в границите на [населено място] да има устройствена зона за земеделски земи? Има ли устройствена зона за земеделски земи в границите на [населено място], в границите на населеното място [населено място], което като обхват е по - тясно от обхвата на ОУП 09г?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Трябва да погледна ОУП 09г. Според мен населеното място е с граници по околоръстен полигон, територията му е урбанизирана и в населено място няма земеделски земи. Възстановените земеделски земи , при възстановяването

им са вече в урбанизирана територия/в населеното място/, а преди са били извън него/затова са били земеделски/.Сега и двата имота са в урбанизирана територия-в [населено място], в различни устр.зони по ОУП 09г, и с различен траен начин на факт.ползване по КККР 11г/защото ПИ.123 винаги е бил отреждан за улица с два предходни РП и е в различна зона по ОУП 09г/

ЮРК.Ж. – Твърдя, че по ЗУЗСО такива устройствени зони/за земедел.земи/, се позволяват само в околорадски райони, обхващащи територията между границите на [населено място] и административните и териториални граници на СО. Устройствова зона за земеделски земи, в границите на населеното място [населено място], няма. Следователно възстановените земедел.земи са вече в града, в урбан.територия и попадат в някаква устр.зона по ОУП 09г. Този въпрос задавам заради изготвената от в.лице данъчна оценка по ЗМДТ, а не по Наредбата за земедел.земи.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Преди да ги национализират тези земедел.земи, са били извън [населено място],затова са земеделски, сега при възстановяването им вече са в границите на града, в урбанизирана територия. По ПУП 12г даже вече е предмет на улична регулация и ПИ.3176, преди ПУП 12г не е бил в обхват на някой РП.

ЮРК.Ж. – Госпожо Съдия, вещото лице е дало заключение по дело № 11423/19г , където потвърждава нашата данъчна оценка. Абсолютно същия,но съседен имот.Там не е ползвал аналози, а дан.оценка, и то каквато ние сме дали, а не изчислена от него.Представям решението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА за сведение съд.практика.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – По делото, което представяте, докладчикът съдия Н. даде изрични указания, че според него не е приложима Наредбата за сделки със земеделски земи.Той така е разпоредил, затова е ползвана дан.оценка по ЗМДТ.

Въпрос на ЮРК.Ж. към вещото лице – Защо приемате за годни аналози сделки за устр.зони по ОУП 09г- Птп и Смф2, след като проц.имот е в устр.зона Са2?

Отговор на Вещото лице –Зона Смф2 е 40% плътност на застрояване, Птп е 30%, Са2 е 10%. Земеделските земи нямат никакви параметри за застрояване.

ЮРК.Ж. – Считам, че аналозите, които са за зона Смф2 с 40% плътност и птп 30%, , са абсолютно неотнормирани към земеделския имот.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение по СОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар в размер на депозита от 600 лв., поради липса на справка – декларация и днешното изявление на в.лице.

ВРЪЧВА на вещото лице РКО на стойност 600 лева

СЪДЪТ освободи вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме доказателствени искания. Няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, предвид което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ.Х. – Моля да уважите изцяло жалбата и да присъдите разноските.Прилагам списъци от моите клиенти.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА списъци с разноски на И. А. С., И. Т. С. и Р. К..

СЪДЪТ връчи екземпляри на ответника.

АДВ.Х. - Двете заповеди, предмет на производството, са изцяло порочни. Обжалвани са изцяло, а не само в квотите на жалбоподателите, и обезщетението следва да се промени за всички страни, включително и за представляваните от мен С., въпреки че те не са обжалвали. Очевидно с оспорените заповеди, както и във всички останали случаи, Столична община не определя справедливи обезщетения. Затова хората разчитат на справедливост, която съда ще въздаде, като единствена инстанция, която може да бъде коректив. Доводите на общината да не дава справедливи обезщетения, е липсата на бюджет. Справедливостта е доста имагинерно понятие. На пазара продавачът иска повече, купувачът иска да даде по - малко. В случая законовите критерии не са от най – справедливите. Според мен справедливо е отчужденият собственик да получи цена за взетия му имот, такава, че да може да купи друг такъв имот на същото място, но след като се приложи въпросния ПУП 12г. Когато на нашите доверители се отчуждава имот за жълти стотинки, а съседите ни придобиват имоти с лице на бъдещата улица, с изградено строителство, стойността на техните имоти ще нарасне. Тогава от настоящите си съседи не можем да си купим същото с парите от обезщетението. Когато на един собственик му се вземе един имот, а за съседите остават урегулираните имоти с повишена стойност вече, у хората остава усещане за несправедливост. Това е несправедливост, за сметка на тези, които са отчуждени. Трябва да търсим баланс за обществени интереси. Следва да се определят справедливи суми по пазарни цени, които да съответстват на това, което другите ще получат след реализиране на продажба. В този смисъл считам, че е несправедливо имотът да се третира като две отделни части и да се плащат две различни цени. Независимо, че е бил бивша земеделска земя. В момента имотът се намира в рамките

на града, до голям жилищен комплекс, както виждаме по ОУП, остатъкът , т.нар. земеделска земя ПИ.3176 ще бъде отреден за „спорт и атракции“, като ще има добра стойност от реализацията му. Губейки част от него, следва да получим цена, която съответства на пазарната цена. Цената, която е определена от вещото лице, в размер на 130,69 лв., за частта от 132 кв.м., е сравнително справедлива пазарна цена, която обаче следва да се приложи и за другата част от 577 кв. м., тоест, общото обезщетение за двата имота да се изчисли на база средна цена от 130,69 лв. Това би било справедливо. По отношение на кръга на лицата, съобразно представените доказателства и спора за материално право между част от лицата, посочени в заповедта, тя следва да се измени. В този смисъл, определеното от Съда справедливо обезщетение, да бъде внесено по сметка на общината и да изчака решаването на спора за материално право. Искането ми обаче за половината на С. е да си получат сега парите. С оглед на това, че е обжалвана изцяло заповедта и не е влязла в сила, независимо, че С. не са обжалвали, е справедливо обезщетението да бъде изменено в цялост, т.е. и за тях. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки. Моля за срок да депозирам същите. Претендирам разноските по списъците.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ, на виждане на ответника, по негово искане, списъка с разноски на жалбоподателката И. И./докладван в началото на заседанието/.

АДВ.Ч. - Моля съда да отмени обжалваните заповеди в цялост и да присъди обезщетението за отчуждените недвижими имоти в размер, посочен от вещото лице, с приетата в днешното съдебно заседание експертиза. Моля да ни бъдат присъдени направените разноски. Моля за срок за писмени бележки. По отношение на спора - зависи ли административното производство от заведеното гражданско дело за спора за материално право. Считам, че няма зависимост. Административният процес е отделен и спорът за материално право е съвсем различен. Половината, която е на С., да бъде преведена още сега. Другата половина също.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. И. Н. /лично/ - Съгласна съм с мнението на моя адв. Ч..

ЮРК.Ж. - Не считам, че експертизата следва да се кредитира. Същата е пълна с противоречия. На първо място вещото лице в съдебна зала посочи, че земеделските земи са без предвидено застрояване, а сделките извършени за имоти в улична регулация, отново са без предвидено застрояване. Имаме пълно противоречие в експертизата. Второ, вещото лице, това е трето подред дело, в което предоставя данъчна оценка, съобразно Приложение №2, чл. 30 от ЗМДТ. Реално, в настоящия случай, се търси баланс при оценяването на имотите. Но, този баланс следва да е облечен в една законодателна рамка. Няма да тълкувам волята на законодателя и несъстоятелните твърдения, за липсата на бюджет на СО, поради факта, че административният орган единствено се съобразява с императивните норми на ЗОБС и при

наличие на годен аналог, винаги изчислява паричните обезщетения в полза на правоимащите лица. Моля да ми предоставите подходящ срок за писмени бележки, за да мога да разгърна цялата си теза. Правя възражение за прекомерност по отношение на всичките адвокатски хонорари на процесуалните представители по делото. Претендирам присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДВ.Х. – Столична община не прилага правилно законовите разпоредби или самите разпоредби са достатъчно разтегливи, видно е от практиката на АССГ. Всички хора се жалят. Ако обезщетението е справедливо, нямаше да ги има тези производства.

АДВ.Ч. - Позовавам се на чл.22 ал.5 от ЗОБС, въз основа на който е започнала цялата отчуждителна процедура със средства на СО. По този член трябва да е направена оценката.

ЮРК.Ж. /реплика/ - Госпожо Съдия, производството по отчуждаване започва на осн. чл.21, ал.1- влязъл в сила ПУП. На второ място, в §1, т.2 е дадена дефинициите за пазарни цени на имоти със сходни характеристики. И това не са пазарните цени, а това са осреднените цени. Няма да цитирам целия член, няма и смисъл.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ на всички страни **5 - дневен срок** от днес да депозират писмени бележки, като същите трябва да са постъпили, до края на работния ден **05.08.2020г.**

СЪДЪТ СЧЕТЕ ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО И ОТ ПРАВНА СТРАНА И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОКА по ЗОБС.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:25 ч.

СЪДИЯ:

СЕРПЕТАР: