

Протокол

№

гр. София, 25.06.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав, в публично заседание на 25.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **5704** 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 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.

На поименното повикване в 14.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ГРАНД К ИМОТИ“ ЕООД, редовно призован, представлява се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрк. Л., с пълномощно по делото.

СГП редовно уведомена, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А., редовно призована, явява се лично.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба от „ГРАНД К ИМОТИ“ ЕООД срещу заповед № СОА25-РД40-45/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определено паричното обезщетение за отчуждаване на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4356.848, заедно с представените с нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка, постъпила със съпроводително писмо от 02.06.2025 г.
ДОКЛАДВА постъпило заключение по съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срок по чл. 199 ГПК.

АДВ. М.: Поддържам жалбата. Да се приемат представените с нея писмени доказателства, както и административната преписка. Да се изслуша заключението на вещото лице.

ЮРК. Л.: Оспорвам жалбата. Да се приеме административната преписка. Да се изслуша заключението на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на същото:

А. Ж. А., 55 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на процесуалния представител на жалбоподателя, вещото лице отговори:

Оценяваният имот по предходен ПУП няма отреждане за различно мероприятие освен публично. Посетила съм имота. Той се ползва за търговски обекти. Те са няколко – един магазин за алкохол и цигари с покрит навес, който се затваря отпред с ветрозащитни тенти и представлява магазин за плод и зеленчук, както и още едно помещение, което не зная какво е предназначението му. Последният обект се намира на стр. 14 от експертизата.

Допуска се в устройствена зона Смф да се осъществява търговия в търговски сгради. Има и други устройствени зони, в които се допуска осъществяването на търговия. В конкретния случай предвид характера на застрояване, който е нискоетажен, съм го приравнила към устройствена зона 2 (Оз2). По ОУП имотът попада в по-голямата си част в устройствена зона Тти и в по-малка част в устройствена зона Жк.

Освен павилионите, за които не съм установила строителни книжа, като подобрение мога да посоча, че на място е изпълнена асфалтова настилка пред и под павилионите.

АДВ. М.: С предходна моя молба съм поискал да бъде направено изчисление като се съобрази начинът за трайно ползване. Моля за допълване на експертизата за посочване на равностойно парично обезщетение. Според Тълкувателно решение № 3 от 2015 г. при обезщетение следва собственикът на имота да закупи равностоеен имот на същите цени.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Остойностила съм подобренията. Не съм го направила във вариант Смф, тъй като не е имало такова разпореждане да го направя в такъв вариант. По моя преценка, не следва да бъде оценяван имотът като устройствена зона Смф.

ЮРК. Л.: По отношение на молбата на жалбоподателя, искането е неоснователно. То не кореспондира с чл. 22, ал. 5 и сл. от Закона за общинската собственост (ЗОС). Действително е налице такова тълкувателно решение, което касае ЗОС и което дава общ изглед на понятието „равностойно парично обезщетение“ и обстоятелството, че то трябва да е справедливо.

В настоящата експертиза вещото лице е дала подробно варианти и съобразно установения начин на трайно ползване има връзка с предходното отреждане на имота.

Моля да оставите молбата без уважение.

На въпроси на процесуалния представител на ответника, вещото лице отговори:

Положената настилка в имота представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР ЗУТ. Следва да се представят строителни книжа. Част от настилката се ползва за паркинг и тя следва да бъде изпълнена след издаване на разрешение за строеж, каквото не съм открила. Както няма данни за приложени документи по делото и дали жалбоподателят разполага с такива. За търговските обекти няма разрешителни книжа. За настилката не съм установила да има разрешение за строеж. Според параметрите и площта, която е заета от търговските обекти и според етажността, и с оглед предназначението на обектите, имотът го приравнявам на Оз2, която е най-близка до начин на ползване. Не съм ползвала Смф, тъй като там има по-големи параметри по отношение на етажност и плътност. Тази плътност отговаря на 20 %, съобразявайки се, че един от обектите е навес, за останалите – магазина и павилиона е толкова и отговаря на Оз2.

На въпроси на процесуалния представител на жалбоподателя, вещото лице отговори:

Сградата, която попада в имот с идентификатор, завършващ на 847, има разрешение за строеж и строителни книжа. Не би следвало парцелът да се ползва до реализирането на публичното мероприятие и не следва настилката да бъде вписана в разрешението на строеж на сградата отзад, тъй като разрешението за строеж се издава за конкретно УПИ. Доколкото това вече е направено, то следва да се установи от строителните книжа, които са към сградата в имот с идентификатор, завършващ на 847.

Направените подобрения не съответстват на предвидените по ПУП. Ползвайки пазарни аналози за устройствена зона Смф, стойността би била по-висока от тази, която е определена за Оз2.

АДВ. М.: Моля да бъде допуснат допълнителен въпрос към настоящата експертиза, доколкото подобренията са извършени законно от доверителя ми. Ако е било необходимо разрешение за строеж, то той е извършен със сградата, която е осъществена в имот с идентификатор, завършващ на 847.

Моля на вещото лице да бъде издадено съдебно удостоверение, за да се снабди с книжата от РДНСК или от съответната община и да се установи дали в проектите фигурират тези подобрения в предната част на парцела.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е моя работа да събирам строителни книжа. Нека страната да ги представи, тъй като са собственици на двата имота.

ЮРК. Л.: Съгласен съм с мнението на вещото лице. Считам, че с Определението за насрочване на делото сте разпределили доказателствената тежест съгласно АПК и да се установят фактите, от които жалбоподателят черпи благоприятни последици.

Не възразявам да бъдат събрани тези доказателства, но моля да задължите жалбоподателя да ангажира конкретни доказателства в тази връзка, дори и със снабдяването им от конкретната институция.

Страните (поотделно): Нямаме повече въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

Съдът по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ

СЪДЪТ намира, че следва да се приеме заключението по допуснатата съдебно-оценителна експертиза, като обективно изготвена, отговаряща на всички поставени въпроси на вещото лице, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото административната преписка.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото заключението по изслушаната съдебно-оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно вознаграждение на вещото лице по представената справка-декларация в размер на 1 050,00 (хиляда и петдесет) лева.

ИЗДАДЕ един брой РКО за сумата от 500,00 (петстотин) лева по първоначалния депозит.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да довнесе 550, 00 (петстотин и петдесет) лв. и да представи вносен документ.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за допускане на допълни въпроси към изготвената експертиза да прецени по устройвена зона СМФ какво би било равностойното парично обезщетение, като неотнормимо към настоящия спор.

УКАЗВА на жалбоподателя да представи строителните книжа за обектите, намиращи в имота, обект на отчуждаване.

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение на жалбоподателя с исканото съдържание въз основа на изготвен от него проект.

За събиране на доказателства, съдът

ОПРЕДЕЛИ

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 15.10.2025 г. от 15.30 ч., за която дата и час страните редовно уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.56 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: