

Протокол

№

гр. София, 15.10.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 15.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **12208** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09:48 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г. Х. П., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. С. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ /СОС/, редовно уведомен, се представлява от юрисконсулт К., с пълномощно по делото.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА /СГП/, редовно уведомена, не изпраща представител.

Явява се вещото лице С. Б. К..

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

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото представените с жалбата доказателства.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото представената административна преписка.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото доказателства, представени от жалбоподателя с молба от 22.02.2024 г., като и доказателства, представени от процесуалния представител на жалбоподателя от 12.03.2024 г.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа оценителна експертиза /СТОЕ/ постъпила в срока по чл. 199 от ГПК.

Снема самоличност на вещото лице:

С. Б. К. – 68 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без родство и дела със страните.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице инж. К.: Представила съм в срок писмено заключение, което поддържам.

Адв. Б.: На стр. 2 от заключението посочвате, че сте се запознали с материалите по делото и документацията на обжалвания ПУП съдържа всички необходими части. Установихте ли да са приложени заданието на обжалвания ПУП както и планът по чл. 125, ал. 3 от ЗУТ. И ако да, къде се намират съответно?

Вещото лице К.: Няма как да кажа къде се намират. Първоначалното задание е променяно с протокол на общински съвет. Не мисля че мога да отговаря на въпроса къде се намира по делото. Имам спомен, че съм виждала в материалите по делото обсъждането на заданието какво да бъде включено в него.

Адв. Б.: На стр. 3 абзац последен посочвате, че достъпът до новопредвидения УПИ II се осъществява през метална ограда и голяма врата от метални профили, както и че теренът се ползва като складова база. Правилно ли разбирам, че имотът се ползва от други хора, които са там и ползват този имот?

Вещото лице К.: На стр. 5 първата и втората снимки, които съм приложила, на терена на въпросния УПИ II е показано какво точно има. Първото е вратата в затворен вид. Второто е, след като ни отвориха, настлано с големи бетонови панели. На третата снимка се вижда и подпорната стена. В момента, в който извърших оглед, там се ползва, но от кого, не ми дадоха обяснение.

Адв. Б.: Посочвате, че в част от имота попада част от сграда, която съществува. Това че в имота би имало частна сграда представлява ли тежест за имота, би ли представлявало пречка пред бъдещи административни процедури за този имот?

Вещото лице К.: Частта, която попада в този имот, е много малка. Показала съм я в приложение. Безспорно наличието на сгради за разрушаване, особено ако са чужди, представлява тежест. А пък тази сграда, която частично попада в процесния УПИ II, попада също и в съседните предвидени имоти. На заснемането, което е извършено за целите за изработването на плана, тези сгради са заснети и са нанесени. Тази сграда попада и в УПИ III. Сградите са били заснети в процеса за изработване на топографски план и преди изработването на регулационния план. Посочила съм коя от сградите от този план е разрушена, а именно тази, която е попадала изцяло в УПИ II. Североизточният ѝ ъгъл попада в имота. Тази сграда не е нанесена в кадастралната карта. Тази, която е нанесена, е разрушена към момента. Сградата, която съществува на място, не е нанесена в КК. Заснета е и е нанесена в топографския план. Там не е една сграда. Повече сгради са.

Юрк. К.: За нуждите за изработване на плана е направена специализирана карта. Тези сгради са нанесени. Всички обекти са нанесени, но не са утвърдени с плана, който е предмет на делото.

Вещото лице К.: Не са предвидени да останат като част от застрояването на утвърдения проект. Те съществуват на място. Има го на приложение 2.

Адв. Б.: К. са възстановявани процесните три имота, предвидено ли е, че по отношение на тях има изградена улична мрежа, която е останала общинска и не е била предмет на реституцията?

Вещото лице К.: От изследването на историята на тези имоти се установи, че са били част от по-голям имот, който е бил отчужден за нуждите на парк Г. М.. Отчуждаването е 1958 - 1959 година.

След това, тъй като в тази част е прието, че не изпълнено отреждането, е разделено между четирима наследници, като три от четирите имота са закупени от жалбоподателката. При възстановяване на имотите със съдебно решение, са възстановени само тези части, за които мероприятиято не е било изпълнено. В случая части от тези имоти са върху [улица]. Тези части, които попадат в улицата, при възстановяването на имота не са били възстановени. Говоря за големия имот, отчужден 1958 г.

Адв. Б.: От техническа гледна точка тези имоти по отношение на тях има инфраструктура и това е съобразено при предходните три регулационни плана.

Вещото лице К.: В предходните три регулационни плана имотите на жалбоподателката не са съществували, тъй като те са възстановени в процеса на възстановяването на имотите като части от стар имот, за които мероприятиято не е изпълнено. Когато се е правил удостоверението по чл.13 от Правилника за прилагане на Закона за възстановяване на земеделските земи, тези части не са били посочени като възможност за възстановяване и затова не са възстановени, тъй като [улица]там е била вече изградена.

Адв. Б.: Имотът, в който попада, е бил урегулиран?

Вещото лице К.: По отношение на него е изградена [улица]и [улица].

Адв. Б.: На стр. 14 долу и стр. 15 горе, сте дали отделно площите за улична мрежа и озеленяване. Защо са дадени отделно и какво е значението им за определянето на коефициента на отнемане по плана по чл. 16?

Вещото лице К.: Когато се изработва план по чл. 16 за неурегулираните имоти, се предвижда отнемане от тяхната площ до 25%. В конкретния случай са отнети 25% от имотите, като това, което съм установила е, че имотите, които участват в общия сбор на площта, една част от тях всъщност представляват улици или имоти, които са отредени за улици и за озеленяване. Изчислението се прави, като площите за бъдещо обществено ползване – предвидени са за улици, обществен паркинг, озеленяване, тази площ се съотнася спрямо останалата площ от имотите. Ако процентът е по-малко 25, се отнема по-малко. Ако е 25% или над 25%, се отнема 25%. На жалбоподателката са отнети 25%. Тук има три имота, които са за улица и от тези три имота трасетата на улиците са празни. Дори една част от единия имот, който е по северната граница на квартала, има някакъв стар асфалт, другата част, по която в момента е достъпът до зала „Академик“, също има асфалт. Ползват се за улици макар и да не са изградени с всички елементи – тротоари, наклони. Третият имот, последен на стр. 14, е за друг вид озеленени площи и там има озеленена площ. Като цяло в плана уличната мрежа, която е предвидена да се изгради, е по-голяма от съществуваща и поради тази причина се налага да се отнема част от имота, ако се гледа само уличната мрежа. Това отнемане обаче, според мен, би следвало да бъде по-малък процент, именно заради изградените улици. Получава се, че улицата, която е изградена, участва като неизграден имот. Според мен процентът, който се отнема от площите, не е коректно изчислен, именно заради тези улици. Изчислила съм го, като съм разделила озеленената и неозеленената площ. Ако се включи и този имот като озеленяване, нищо не трябва да се отнема. В този район към момента озеленените площи са повече от предвидените с обжалвания ПУП.

Затова и съм ги разделила. Този коефициент, според мен, е по-голям. Това, което се отнема, е по-голямо и от планираното и от необходимото. Номер 9803 е имотът. Целта на отнемането на площите е всеки от имотите, които участват в обхвата на даден план, да даде своя дан, за да може за всички да има улици.

Юрк. К.: Не е идеята само за улици. Това са и озеленяване и обществени площи. В момента се твърди, че има лице към залата. Няма лице към залата. Тук са имотите на жалбоподателката, които са оградени.

Вещото лице К.: Не говоря за лице на залата, а за достъп към залата. Не твърдя, че се ползва за обществено ползване. Твърдя в момента, че имот с последни цифри 9803, който е общинска публична собственост и е предвиден за друг вид озеленени площи, в момента част от него се ползва като обществен паркинг, а друга част се използва за озеленяване.

Адв. Б.: Тези имоти, част от това каре – с номера 1236, 2036, 1197, 9802, те в момента зелени площи ли са? По действащия регулационен план са реализирани озеленени площи? По новия план може ли да се строи върху тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това е така, реализирани зелени площи са. По новия план стават за спорт. Няма предвидени петна за строеж. Зоната позволява застрояване макар и малко. По действащия регулационен план не се позволява застрояване. В предвидената зона за озеленяване не би могло да се строи.

Адв. Б.: Може ли да се каже, че в новия план предвидената част за озеленяване е по-малка от тази, която е в стария.

Вещото лице К.: Това съм го казала. Изследвала съм го и съм го установила. Не съм изчислявала каква част от терена към момента е озеленяване. Не съм имала такава задача. В новия план са показани озеленените площи къде са. В този нов план почти целият терен е за спорт и озеленяване, включени са и спортни обекти и за озеленяване има малки части. Посочила съм ги къде са. Те са по новопредвидената улица, която е в северния ъгъл в новопредвидения квартал.

Юрк. К.: Обобщения се правят. Моля ви!

Адв. Б.: От всички обяснения, може ли да се каже, че тези три имота, които са за второстепенни улици и те съществуват, както и този имот за друг вид озеленени площи, което също съществува, може ли да се каже, че те не е следвало да участват в общата площ?

Вещото лице К.: Според мен не е следвало да участват, тъй като не представляват нови площи, които трябва да се предвидят за улици. Трасето за новопредвидена улица от север и за достъп към зала Академик, съвпадат със съществуващи улици. Не би следвало да се отнема още веднъж площ за улица, която съществува.

Адв. Б.: Правилно ли е това което посочвате, че за новия УПИ за озеленяване са предвидени общо около 4,7 дка?

Вещото лице К.: Така съм ги изчислила.

Адв. Б.: А в същото време само площта на имот 9803 е 7,864 кв. м?

Вещото лице К.: Което е записано за друг вид озеленени площи. По кадастралната карта съм ги извадила. По стария план за озеленяване и спорт.

Адв. Б.: Ако бяха оставени тези съществуващи зелени площ, щеше ли да се наложи отнемане на площ от страна на другите имоти?

Вещото лице К.: Не, нямаше да се наложи отнемане. В случая тези зелените площи са предвидени на друго място. Те са в северния край.

Адв. Б.: Ще имам допълнителни въпроси към техническата част на експертизата, за които съм подготвил молба.

При Вашата оценка сте ползвали сравнителен подход. За процесните имоти има реални данни, включително и по делото за това, че генерират приходи от нам. Следва ли да се включи допълнителен метод на оценка, който съобразява този доход и това би ли променило оценката?

Вещото лице К.: Направих опити да намерят сравнителни аналози за района такива имоти. Не успях да намеря. Към настоящия момент имотите на жалбоподателката попадат по ПУП, в който не е предвидено застрояване. Приходите, които се взимат от имотите, за тях може да се определи някаква цена. Но не могат да бъдат сравнение с приход за УПИ II, за който е предвидено да се премести имотът на жалбоподателката, тъй като този УПИ не се ползва за нищо, за озеленяване. Използва се като складова база. Ако се изчисли приходът за тази складова сграда, която е в момента, ще се окаже по-голям, отколкото приходът, който взима жалбоподателката в момента. С влизането в сила на ПУП-а тази складова база там няма да бъде легитимна и имотът не може да се ползва като такава. Цялото е складова база в момента. Заградена е. За целия район там безспорно някой взима приходи, но няма как да знам и как да го изчисля.

Адв. Б.: При правилно прилагане на българските стандарти за оценяване, когато има реални данни, че един имот дава приходи от наем, трябва ли при пазарната оценка да се ползва комбиниран метод на оценяване. Включен сравнителен подход и друг подход, който отчита приходът на въпросния имот. Това ми е въпросът.

Вещото лице К.: Може да се използва и приходен подход, но Вие искате да оценявам сравнително двата имота, не съм го направила и обясних поради какви причини.

Адв. Б.: Вярно ли е, че един от ползваните аналози, става въпрос за 1632, се намира в неурбанизирана територия, представлява земеделска земя, в средата на гора и без никакъв достъп до него, като 1/3 от него попада в зона ТТИ и по отношение на него няма действащ регулационен план?

Вещото лице К.: Имот 1632 попада в предвиждане за парк „В.“. Там ще има регулационен план, който ще отреди този имот за парк. Използвала съм посочените аналози, защото и трите имота са възстановени по реда на ЗСПЗЗ, както е и процесният и макар и да попадат в различни зони, то за нито един от тях няма отреждане за застрояване. Няма към момента действащ ПУП, който предвижда застрояване.

Адв. Б.: Граничи ли с ПУП, който да има действащ ПУП около него?

Юрк. К.: Възраждавам категорично. Имотите на жалбоподателят не могат да се урегулират в самостоятелен УПИ.

Адв. Б.: Въпросът ми е 1632 граничи ли с улица?

Вещото лице К.: В момента 1632 не граничи с урегулирана улица. Обясних, че всички имоти, които са ползвала като аналози, са възстановени по реда на ЗСПЗЗ. Земеделската земя, която попада в обхвата на регулационния план или на околновръстен полигон, може веднага да бъде преотредена. Това, че записано в КК като земеделска земя, не значи, че там могат да се сядат чушки и домати. Попада в предвиждане за парк. Конкретен ПУП в момента не е приет. Това е парк „В.“.

Адв. Б.: Можете ли да направите изчисление без ползването на този аналог и ако се предложат нови, да ги ползвате и тях?

Вещото лице К.: Мога, но доколко е коректно, не знам.

Адв. Б.: При извършване на оценката на трите процесни имота, може ли тези три имота да влязат в УПИ?

Вещото лице К.: При оценката на трите имота не съм ги таксувала като УПИ, защото не са такива. Лице и размери имат, обаче не са УПИ.

Адв. Б.: Ако могат да формират УПИ, не би ли следвало да формират друга цена?

Вещото лице К.: При предходните регулационни планове там е предвидено за парк и не мисля, че ще бъде разрешено.

Адв. Б.: По отношение техническата част може да се приеме експертизата. По отношение частта на оценката считаме, че не е коректно извършена и в тази част оспорвам експертизата.

Представям молба с допълнителни въпроси, като моля да бъде изпълнена от друго вещо лице. Представям пазарни аналози, които сме открили и според нас трябваше да се ползват, но не са ползвани от вещото лице. Това са имоти по актуални обяви. Три аналога представя, които ако допуснете експертиза, моля другото вещо лице да използва тях.

Вещото лице К.: Това, което получих от Агенция по вписванията, се оказаха само имоти, които са застроени. Такъв имот, който да бъде със характеристиките на процесния и да се продава, не съм установила.

Юрк. К.: Доколко е коректно да се представят оферти от „Имот БГ“ на имоти, на които може цената да е и 2 млн., но не е ясно дали са предмет на прехвърлителна сделка, оставям на съда да прецени. По отношение на пропуснатия наем, къде се снабдихте с тези договори?

Вещото лице К.: По делото. Ходих и на място. Кое то има на място, го има и по договорите.

Юрк. К.: Моля да ми дадете възможност да представя документи относно законността на тези обекти.

Моля да се приеме експертизата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите заключението на изготвената по делото СТОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице съгласно представена справка-декларация в размер на 1595 /хиляда петстотин деветдесет и пет/ лева, от които

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение в размер на 500 /петстотин/ лева от внесения първоначален депозит.

Издаде се РКО за сумата от 500 /петстотин/ лева, който се връчи на вещото лице С. Б. К..

УКАЗВА на процесуалния представител на оспорващото лице в 7-дневен срок от днес да внесе сумата 1095 /хиляда деветдесет и пет/ лева за изплащане на определеното възнаграждение на вещото лице.

ПРЕДОСТАВЯ възможност на процесуалния представител на ответника в 7-дневен срок от днес да представи становище по молбата за допускане на допълнителна експертиза и ако намери за необходимо, да постави също

въпроси.

ПРЕДОСТАВЯ възможност на страните в срок до следващото съдебно заседание да представят допълнителни доказателства в случай, че намерят същото за необходимо.

УВЕДОМЯВА страните, че по молбата за допускане на допълнителна експертиза съдът ще произнесе в закрито заседание.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото молбата, представена в днешното съдебно заседание от адв. Б., както и извадките за имоти 3 броя от „Имот БГ“.

За събиране на доказателства съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за **10.12.2024 г. от 09:00 часа**, за която дата страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:35 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: