

Протокол

№

гр. София, 16.03.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 16.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **380** по описа за **2022** 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 13:56 часа, се явиха:

На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Н. В. Д., редовно призована, представлява се от адв. А., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – К. М. Д., редовно призован, представлява се от адв. А., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда отпреди.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, представлява се юрк. Л., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от днес.

СГП, редовно призована, не изпраща представител.

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

СЪДЪТ – По хода на делото?

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, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА: Жалбата /л.6/.

ДОКЛАДВА: Уточняваща жалба/л.81/ и молба на жалбоподателите от 15.03.21г.

ДОКЛАДВА: Становище на ответника/л.4 и л.88/.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Поддържам жалбата.

ОТВЕТНИКЪТ – Оспорвам жалбата. Моля да се приеме административната преписка.

Представям данъчна оценка на този имот.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА административната преписка.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата към жалбата.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата, представени с молба на жалбоподателите на л.81.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата, представени от ответника с молба на л.88.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА днес представената данъчна оценка от ответника.

ПРЕДОСТАВЯ НА ВИЖДАНЕ представената данъчна оценка на адв. А..

ДОКЛАДВА: Съдът е давал указания по доказателствата с насрочване на делото-л.68.

ПОВТОРНО УКАЗВА на ответника, че носи доказателствената тежест на осн. чл.170, ал.1 от АПК, като следва да докаже фактическите си установявания, както и че обжалваната заповед отговаря на изискванията за законосъобразност по чл.146 от АПК.

ПОВТОРНО УКАЗВА на жалбоподателя, че носи доказателствената тежест за твърдените от него положителни факти.

ДОКЛАДВА: На л.129 е Определението за допускане на СТОЕ. Задачите са формулирани служебно. Искане за допускане на такава експертиза има още в жалбата. Ответникът е изразил становище, че не следва да бъде допускана такава експертиза.

УКАЗВА: Съдът е допуснал експертиза, защото счита същата за нужна. Съгл. чл. 173 ал.1 от АПК , Съдът е длъжен да се произнесе сам по същество, като измени определеното със заповедта обезщетение. За да може настоящия докладчик да измени обезщетението, следва по това дело да се изслуша експертиза и въз основа на нея да направи произнасяне по същество, като е недопустимо да ползва експертиза от друго дело/не е изслушвана по настоящото дело/. Съдът не е уважил искането на жалбоподателите – периодът, за който се изследват аналози , да бъде едногодишен, считано от датата на обжалваната заповед. Съдът е преценил, че периодът, независимо от броя обжалвания пред съд, винаги е едногодишен, считано от възлагателното писмо. При предходното обжалване -АССГ, вместо да се произнесе по същество и да измени обезщетението съобразно приетата тогава експертиза, е върнал преписката за ново произнасяне с указание -как следва сам ответника да изчисли отново обезщетението. Видно от това Решение на АССГ-л.47, Съдът не указва на ответника при новото разглеждане да използва оценката, която е дадена от вещото лице по самото адм. дело № 3032/21г., а му указва по какъв начин следва сам

ответникът да определи наново оценката.

ДОКЛАДВА: Заключение по експертизата е постъпило на 11.03.22г. Спазен е тридневния срок по ЗОБС.Приложено на л.83 доказателство за внесен депозит в размер на 500лв. от жалбоподателите.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представям декларация за липса на конфликт на интереси и справка – декларация за размера на хонорара.

СЪДЪТ констатира, че видно от справка – декларацията за 741лв/каквато до момента нямаше/, предварителният депозит е недостатъчен, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите в тридневния срок за изготвяне на протокола да представят доказателства за довнесен депозит в размер на 241 лв.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямаме други доказателствени искания, да се изслуша заключението.

ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО НА СЪДЕБНО – ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА ВЕЩОТО ЛИЦЕ.

А. Ж. А., на 52 г., българка, български гражданин, неосъждана, 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 А. – Запозната съм с наказателната отговорност. Поддържам заключението си.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Нито един план- за нито една част от имота или за целия имот по титул, до момента не е приложен, нали така?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В такъв случай оценката следва да се прави според трайния начин на фактическо ползване на имота, а той е – за нискоетажно жилищно строителство. Кои устройствени зони по ОУП09г предвиждат такова?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, това е фактическото ползване. Трябва да се изследват пазарни аналози, които попадат в устройствената зона Жм/такива са съседните на имота зони/, с 40 % плътност, Зоната, в която попада процесният имот е ТТи /за частта, която се отчуждава/ и в зона СМФ1 /за частта, която не се отчуждава/.Нискоетажно жил.застояване се допуска в зоните: Жм; Жм1; Жм2; Жм3, СМФ1 /смесена многофункционална зона,в нея и също се допуска жилищно застрояване, но тя е не чисто жилищна зона/, в тях се допуска плътност на застрояване 40%.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Като част от този имот се намира в зона СМФ1 с 40 % плътност и тази устройствена зона напълно кореспондира с установения траен

начин на фактическо ползване на имота, защо търсим аналози за зона Жм, каквито били съседните зони, а не търсим за СМФ 1, като и при двете е 40% плътност?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Защото зона СМФ1 не е само за нискоетажно жилищно застояване. За нискоетажно жилищно застрояване типична е зона Жм. За мен лично не би следвало да се изследва СМФ1, защото в тази устройствена зона се допускат и търговски обекти, офис обекти, чисто производство, има много по - разширени допускания по отношение на застрояването.

ОТВЕТНИКЪТ - СМФ1 е зоната според ОУП. При отчуждаване и при търсене на аналози, следва да се намерят такива според ПУП, дори ако е според установения траен начин на фактическо ползване.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Остава неотчуждена част от 217 кв.м. Тази площ отговаря ли на минималните изисквания по чл.19, ал.3 от ЗУТ, за да се обособи самостоятелно УПИ? В становище на л.81 жалбоподателите изрично сочат, че не искат да им се отчуждава и тази част.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не отговаря на изискванията, дори и с предвидени законови ограничения. Минималната площ е 300 кв.м. за УПИ, с намаление 1/5та - става поне 240 кв.м. за УПИ. В целия квартал нито един имот не е урегулиран, ПУП е само за уличната регулация и за парцели с обществено отреждане, най - вероятно ще направят план по чл.16 от ЗУТ. Просто ще бъдат няколко съседни маломерни имота/с различни собственици/ в едно УПИ обединени, иначе 217 кв.м. не стават за самостоятелно УПИ. Това е вариантът за тях, но самостоятелно УПИ не може да им се направи. И до настоящия момент нямат, никога не са имали. Това е бъдещето на остатъка от 217 кв.м.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В заключението си пишете, че са приложени пет броя пазарни аналога. Във Вариант №1 са описани четири годни аналога, по Вариант №2 сте описали три годни аналога, което е общо седем броя аналози. П. тези приложени към заключението пет броя кой от двата варианта са?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Допълнително по Вариант №1 аз прилагам два аналога. Това са двата последни описани в таблицата. Според двете таблици общо са седем аналозите. Аналогът от СО е по делото, а аз прилагам останалите 6 бр, моля да поправите в заключението, не са 5 броя приложени, а 6.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Това уточнение, което сте направили на л.9 от заключението относно аналога - имот 1831, искате да кажете, че стойността на двете ипотеките е само върху поземления имот и не се включва никакви сгради?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. В ипотеките няма описана сграда. Понеже в КП01г. има отразена сграда- една малка постройка от около 6 кв.м., аз с тази сателитна извадка искам да покажа, че тази сграда към датата на ипотеките не е съществуваща. Цената на двете ипотеките е само за терена.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Заключението Ви за гаража е построен през 1978г, но не попада в §16 от ПРЗ на ЗУТ и не е търпим в тази хипотеза/това е правен извод/. Според чл.49 от ЗУТ- временните строежи също се обезщетяват. Заключението Ви е, че гаражът е временен строеж. Нормата на §127 не се конкурира с §16, гаражът попада ли в хипотезата на §127 за търпимост/там не се преценява

съответствие с ПУП, а само с норми/?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Г. отговаря на нормативните изисквания и към 1978г и към момента, т.е. на §127 от ПРЗ на ЗУТ. Той не противоречи на техническите норми по отношение на отстояния. Г. е допустим като допълващо застрояване, тъй като има изградено основно застрояване - жилищно. Единствено не отговаря на ПУП и затова не е в хипотезата на §16.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Не може да е едновременно временен строеж/те са законни/ и да е търпим строеж по § 127, кое от двете е все пак? Временният строеж се разрешава до реализиране на ПУП, до момента няма реализиран ПУП, така че все пак временен строеж ли е?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ –Г. има представени някакви строителни книжа по делото, но всъщност не е бил изработен арх.проект за него, както е било указано във скица и писмо от РНС - Б.. Това писмо има смисъла на виза за проектиране. В самото писмо пише, че е необходимо да се представи архитектурен проект за одобряване. Това писмо не е разрешение за строеж, а виза. Няма разрешение за строеж и няма одобрен арх.проект за този гараж. Да приемем, че ако това е виза, те им казват - допустимо е като временен строеж да го изградите, ако си извадите строителни книжа. Но те не са извадили, следователно е без строителни книжа/имат само виза, не и РС/. Така, че е търпим по §127 от ПРЗ на ЗУТ.

Въпрос на СЪДА към вещото лице –Като нямат строителни книжа, се явява незаконен строеж и трябва да изследваме дали е търпим, не е временен. Казвате, че не е търпим по §16, защото не отговаря на план. Току-що казвате, че имат обаче виза , т.е. извадка от действащ план, въз основа на която може да извадиш строителни книжа. Ако в тази виза им казват, че може да строят, пък било то и временен строеж, на кой план в светлината на §16 не отговаря строежа?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ –Това всъщност не е извадка от ПУП, казвам, че е нещо като виза, а не че е виза. Това е всъщност извадка от КП, именно защото е нямало ПУП, върху извадка от КП им е изписано разрешение да си построят временен строеж, ако си изкарат строителни книжа, а те не са. Категорична съм, че не е временен строеж, понеже не са изкарали строителни книжа, както са им позволили с извадката от КП. Не е в §16, понеже не отговаря на никой ПУП, който да предвижда застрояване с такъв гараж.Няма ПУП, който да предвижда такова застрояване.

СЪДЪТ- Тогава трябва да го изследваме само дали е търпим строеж по Параграф 127. В Параграф 127 времево попада, не се изисква да се разглежда дали съответства на някакъв план, а изисква само да се провери дали по тогавашния и по сегашния закон е допустим строежа и аз казах, че е допустим. Не противоречи на техническите нормативи и правилата - като площ, като отстояние и като предназначение. Г. се явява търпим строеж по смисъла на §127 и подлежи на обезщетение.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В таблицата за гаража сте посочили 40,03% овехтяване, докато за подобренията е 30% овехтяването. Защо е различно?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Г. съм го приела, че е с година на строителство 1978г. и съгласно процентите за овехтяване на този тип конструкция – овехтяването е 40%. Подобренията съм ги овехтила по моя преценка. Нямам данни точно кое и кога е извършено, но на база състоянието на място, което съм установила, го овехтявам с

30%.

СЪДЪТ УКАЗВА на страните, че:

ПРИЕМА за относим и ще се произнесе съобразно оценка на земята по Вариант №2/който е според трайния начин на фактическо ползване/, оценката е 572,63 лв/кв.м. , общо 151 747,83лв.

ПРИЕМА, че гаражът се явява търпим строеж по смисъла на §127 от ПЗР на ЗУТ и неговата оценка е 3 098 лв.

ПРИЕМА дадените оценки от вещото лице на подобренията, които са на обща стойност 666,92 лв.

СЪДЪТ ще се произнесе по същество, като измени заповедта съобразно тези установявания на експертизата.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Не поддържам искането си от 15.03.22г за допълнителна или повторна експертиза. Моля Съдът да задължи вещото лице да отговори на въпроса: каква е стойността на отчуждаваната сграда по Метода на пазарните аналози, който е приложим съгласно ЗОБС.

СЪДЪТ УКАЗВА на адв.А., че по Метода на пазарните аналози се оценява само земята , а строежите и подобренията- съгласно чл.22, ал.13 от ЗОБС/ по по - малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота/. Вещото лице смята какви материали са вложени и колко е струвало да се построи обекта, колко е овехтяло, колко струва сега, и се смята разликата. Сгради и подобрения не се оценяват по пазарни аналози, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ доказателственото искане на процесуалния представител на жалбоподателите.

ОТВЕТНИКЪТ – На стр.10 в заключението цитирате становище на Гл. архитект на р-н Т., което е представено по предходното дело. Въпросът ми е, че и по настоящото дело има представено становище от Гл. архитект на Столична община, съгласно което строежът не е търпим, а него не го коментирате по никакъв начин във Вашето заключение.

СЪДЪТ УКАЗВА на ответника, че изводът дали един строеж е търпим или не, е правен извод и се направи от Съда току-що- гаражът е търпим строеж по §127 от ПЗР на ЗУТ.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам други въпроси.

СЪДЪТ по доказателствата,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателство по делото заключението на Съдебно – техническа оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар на вещото лице съобразно представената от него справка – декларация, в размер на 741 лв.

ВРЪЧВА на вещото лице 1 бр. РКО - за сумата от 500 лв.

УКАЗВА на вещото лице, че след изготвяне на протокола и довносяне на депозит в размер на 241 лв. от жалбоподателите, ще му бъде издаден втори РКО.

УКАЗВА на жалбоподателите, че ако не бъде донесен депозит в указания от Съда срок, ще им бъде наложена "глоба".

СЪДЪТ освободи вещото лице от залата.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, предвид което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Моля да постановите решение, с което да измените процесната заповед съгласно приетото в днешното съдебно заседание заключение на СТЕ, респ. съгласно Вариант № 2 за стойността на земята. Претендираме разноски съгласно представения списък. Претендирам и присъждане на възнаграждение за безплатна правна помощ по чл.38 от Закона за адвокатурата, съобразно материалния интерес по делото и уважената част от нашата жалба.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото списък с разноски на жалбоподателите.

ОТВЕТНИКЪТ – Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на Кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:34 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

