

Протокол

№

гр. София, 26.01.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 26.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разглежда дело номер **2741** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:

1. „АКВА САЙН“ ЕООД представлявано от К. Т. – О. редовно уведомен, представлява се от адв. А., с представено по делото пълномощно.
2. Ч. Р. Н. – редовно уведомен, представлява се от адв. А., с представено по делото пълномощно.
3. Т. С. С. – редовно уведомен, представлява се от адв. П., с представено по делото пълномощно.
4. С. В. Б. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.
5. Н. М. Д. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.
6. М. А. И. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.
7. И. А. Б. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.
8. С. Н. Б. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. М., с представено по делото пълномощно.
9. „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД представлявано от Д. Ш. и П. В. – редовно уведомено, представлява се от юрк. К., с представено по делото пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ Столичен общински съвет – редовно уведомен, не изпраща процесуален представител.

В ЗАЛАТА СЕ ЯВЯВА юрк. П., която е представила на съда писмена молба от

22.01.2024 г.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ:

1. Столична община – редовно призована, не се представлява.
 2. „ФОРИН ИМПОРТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, представлявано от Н. П. К. – редовно призована, представлява се от адв. И., с представени по делото пълномощни.
 3. „ЕПСИЛОН 2002“ ООД, представлявано от А. В. Л. – редовно призована, представлява се от адв. Г., с представено по делото пълномощно.
- ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. Т. И. А. – редовно уведомена се явява.
- СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за разглеждане на делото в открито съдебно заседание, предвид депозираната молба от ответника на 22.01.2024г. Процесуално представителство по тази категория спорове не е задължително, поради което не са налице основанията по чл.139 от АПК за отсрочване на процеса.

Ето защо, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 18.01.2024 г. заключение на вещото лице Т. И. А. по допуснатата СТЕ, депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК. ПРЕДОСТАВЯ възможност на юрк. П. да остане в съдебната зала при разглеждането на делото.

АДВ. А.: Представям и моля да приемете писмени доказателства, а именно: два броя комбинирани скици; извадка от цифровия кадастър на Столична община и извадка от действащата кадастрална карта.

АДВ. Г. и АДВ. И. /поотделно/: Моля да ни предоставите възможност да се запознаем с така представените от колегата А. писмени доказателства и да изразим становище.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. Т. И. А. – 56 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 НК.

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

На въпроси на съда и страните по отношение на поземлен имот /ПИ/ № 68134.1504.1644, вещото лице отговори:

Вярно е, че ПИ № 68134.1504.1644 е с площ 1666 кв. метра преди одобрения ПУП. С ПУП за ПИ № 68134.1504.1644 се определя площ от 1249 кв. метра.

Вярно е, че когато от 1666 кв. метра извадим 1249 кв. метра се получават 417 кв.м.

Искам да поясня нещо: изчисленият процент от 25, който съм записала в таблицата, е закръглен до цяло число, без знаци след десетичната запетая. Касае се за незначително отклонение в процента. Точният процент е 25.15, което при закръгляване на цяло число става 25 %.

За ПИ № 68134.1504.1644 не е имало предходно отреждане. Имало е план за

регулация за територията на[жк]. Имотите са възстановени след одобряването на този план. За ПИ № 68134.1504.1644 не е бил отреждан УПИ. Подземните комуникации не са били нанесени в регулационния план от 1986г., а са били нанесени в отделен кадастрален план на подземните съоръжения. Тогава, в този отделен кадастрален план, колекторът е бил отразен като съществуващ в ПИ № 68134.1504.1644, но сервитутът не. Той се отразява сега, при изработването на сегашния ПУП, съгласно сега действащите нормативни изисквания. В кадастралната карта не се отразяват подземните комуникации. Това е специализирана карта и тези данни не се съдържат в нея.

Уличната регулация, която е одобрена със заповед от 2009г. е приложена. От имота е отнета площ за улица и тази регулация е приложена, за което са представени документи по делото.

Не мога да отговоря на въпроса в кой квартал на местност[жк], по плана, одобрен със заповед № РД-50-09-708 от 1986г., попада ПИ № 68134.1504.1644.

При определяне на оценката за ПИ № 68134.1504.1644 аз не съм определяла оценка на имота. Ползвала съм данните, които се намират в административната преписка и съм ги коментирала. Не съм търсила аналози. Ползвала съм оценката, която е направена от ответника. Данните на стр.4, т.1 от заключението, относно пазарната оценка на 1 кв. метър, съм ги взела от делото, а не съм ги изчислявала аз.

[улица]е първокласна улична мрежа, така че би следвало достъпът до ПИ № 68134.1504.1644 да се осигурява от друго място, а не директно от булеварда. Става въпрос за транспортен достъп, а не за пешеходен такъв.

Освен [улица]е проектирана и второстепенна улична мрежа, от която се осъществява достъп до всеки един от имотите.

Отчуждаването на площ от ПИ № 68134.1504.1644 е извършено съгласно плана за улична регулация от 2009г. Няма съвпадение между този план и настоящия.

УПИ VIII-1644 и ПИ № 68134.1504.1644 се намират в кв. 901, а новообразуваният е вече в кв. 903.

Според мен не е удачно ПИ № 68134.1504.1644 да се урегулира на съществуващото му място по имотните му граници, тъй като имотът попада в два квартала. Това предполага, че трябва да се обособят два отделни УПИ за имота в двата съседни квартала, което смятам, че е по-неблагоприятно от сегашната проектирана ситуация.

Ако от ПИ № 68134.1504.1644 беше отреден един УПИ с площ 1136 кв. метра, то тогава редуцията е по-голяма от 25 %. Ако от ПИ № 68134.1504.1644 се отредят два УПИ, един с площ 1136 кв. метра и втори с площ 230 кв. метра, тогава редуцията е по-малка от 25 %. Ако това беше направено щеше да се получи разлика в редуцията за ПИ № 68134.1504.1644 и за останалите имоти.

На въпроси на съда и страните по отношение на УПИ I-1947, кв.901 вещото лице отговори:

УПИ I-1947 от кв. 901 граничи освен с [улица]и с друга второстепенна улица.

През УПИ I-1947 преминава колектор на магистрален топлопровод, който засяга само източната част на този имот.

Транспортният достъп до УПИ I-1947 се осъществява от север по проектираната второстепенна улица.

Не мога да отговоря на въпроса на колко метра от кръстовището и второстепенната

улица трябва да е входът към имота.

Лицето от северната страна на имота, където е второстепенната улица, е повече от 20 метра и те не се засягат от сервитута на топлопровода. Ето защо считам, че транспортният достъп не е проблем от съществуващия сервитут на топлопровода.

През имота преминава подземен колектор, затова сервитутът е с такъв голям размер. Пак повтарям има само колектор, който е съобразен при проектирането. През колектора не може да преминава път.

Колекторите се разполагат през тревни площи и върху тях не може да се извършва строителство, защото те трябва да се поддържат и обслужват. Ако се получи авария може да засегне това, което е изградено отгоре. Колекторът се намира под земята. Мястото над колектора може да се използва за преминаване. Не мога да отговоря с категоричност дали върху него могат да се проектират паркоместа. Върху колектора не може да се засажда висока дървесна растителност. Може да се извърши само озеленяване.

ПИ № 68134.1504.1947 е с площ 521 кв. метра и в т.14 от заключението съм записала какво строителство може да се осъществи. УПИ I-1947 е вече с площ 391 кв. метра и може да се осъществи строителство, описано в т.17 от заключението ми.

Половината от площта на този имот № 68134.1504.1947 е заета от проектирана улица, а другата половина попада в кв.903, но не е с достатъчна площ, за да се обособи от него самостоятелно УПИ при 25 % редукция.

Ако се изпълнят предложените от мен варианти на стр.13 от заключението ще се наруши редукцията за имот ПИ № 68134.1504.1644, защото неговата площ ще се намали с 96 кв. метра, което означава, че на практика се отнема по-голям процент. За останалите два имота има незначителни разлики и не смятам, че това оказва влияние върху 25-те %.

Опитала съм се да дам друго проектно решение на стр.13 от заключението.

Преценката дали имотите са равностойни се извършва въз основа на пазарната им оценка, а не на това какво собствениците имат желание да изградят върху тях.

ПИ № 68134.1504.1041 и ПИ № 68134.1504.1042 се урегулират в УПИ VI-1042 и УПИ II-1041, които се разполагат териториално върху ПИ № 68134.1504.1644.

ПИ № 68134.1504.1041 и ПИ № 68134.1504.1042 са нанесени в кадастралната карта като два отделни имота, между които преминава улица по новия план, т.е. те не са съседни и не граничат един с друг. С проекта за двата имота се отреждат две УПИ, а именно: УПИ VI-1042 и УПИ II-1041, които са съседни, което е благоприятно за собственика Б. М..

Всички имоти в плана попадат в една и съща устройствена зона „Смф“, което би означавало, че ще бъдат с еднакви параметри на застрояване.

Считам, че при извършване на оценката за УПИ I-1947 от кв.901 е следвало да бъде взето предвид, че през имота преминава колектор. Това не е направено. Ако обаче е било направено, то наличието на колектора ще понижи оценката на УПИ I-1947 от кв.901. Това е естествено, предвид ограниченията, които въвежда съществуването на едно подземно съоръжение.

Колекторът засяга около 60 кв. метра от УПИ I-1947, кв.901.

Площта от 5159 кв. метра, която е общинска собственост, не се урегулира и съответно от тази площ не се отнемат 25%. Тази площ изцяло е използвана за отреждане на озеленяване и други обществени мероприятия.

Площта, отредена за улици, тротоари и паркинги е 14 727 кв. метра и представлява

20% от общата площ в обхвата на плана. Тази площ аз съм я взела от самия план, а не съм я изчислява. Аз не мога да изчисля каква е точната площ, защото трябва да изчислявам само по графични данни, докато проектът е изработен в цифров вид и тези данни са взети от цифровия модел, което разбира се е абсолютно точно и не може да се получи отклонение. В тази връзка от балансите, които са приложени към проекта, се вижда, че общата площ на разработката, при сумиране, излиза по различни начини на съдържащите се в нея елементи. Считам, че не е възможно да е допусната грешка в площите, отредени за улици, тротоари и паркинги.

На въпроси на съда и страните по отношение на УПИ VI-168 от кв.905 и УПИ VIII-169 от кв.902, вещото лице отговори:

Върху УПИ VIII-169 от кв.902 преминава същият колектор на магистрален топлопровод със сервитут с ширина 7.75 метра. Там има ограничителен режим за бъдещо застрояване. Съоръжението минава през цялата територия на квартала, успоредно на [улица], но има допълнително отклонение, което пресича средата на УПИ VIII-169.

При оценката на този УПИ наличният сервитут на магистралния топлопровод не е взет предвид. Ако това обстоятелство беше преценено оценката щеше да бъде по-ниска.

През УПИ VI-168 от кв.905 преминава сервитут на канал. Сервитутът засяга само северната част на имота, а след отреждането му като УПИ вече минава през средата му. Тоест и имота и УПИ са засегнати от сервитута. И преди урегулирането, когато е бил ПИ № 68134.1504.168 и сега с проекта сервитутът на канала засяга имота. Отново и за този имот при оценяването му не е взето предвид наличното в него съоръжение.

Ако от цялата площ на територията трябва да се отредят 25 % за „Обществени мероприятия“ тогава не би следвало площта на частните имоти, за които се отреждат УПИ, да бъде намален с 19%, но според мен това изискване не отговаря на закона. Смятам, че така, както са определени необходимите площи за „Обществени мероприятия“ е спазен чл.16 от ЗУТ.

25% са изчислени единствено върху имотите, които са собственост на физически и юридически лица, които стават УПИ.

Поддържам изчисленията, които съм направила на стр.12, т.4, буква „а“ от заключението.

25 % са изчислени върху 66 754 кв. метра, а площта на разработката е по-голяма – 71 912 кв. метра. Тоест, разликата между 71 912 кв. метра и 66 754 кв. метра също е използвана за „Обществени мероприятия“.

Ако площта от 5159 кв. метра също са включи към „Публичните общински мероприятия“ и общият процента е 25, то тогава площта на частните имоти ще се редуцира с 19%.

Не мога да отговоря с категоричност кои от кварталите по предходната регулация от 1986г. се включват в настоящата разработка, тъй като това не е предмет на поставените ми въпроси.

АДВ А.: Оспорвам заключението само по отношение на т.1 на стр. 4, досежно пазарната стойност на имот ПИ № 68134.1504.1644 и УПИ VIII-1644, кв.903. Моля да бъде допуснат допълнителен въпрос, като вещото лице следва да отговори на въпроса:

Каква е действителната пазарна оценка на нашия недвижим имот преди и след урегулирането му?

По отношение на останалите отговори нямам забележки.

АДВ. П.: Не възразявам да се приеме заключението на вещото лице, но желая да се допусне допълнителен въпрос в следния смисъл:

Да се определи пазарната стойност на УПИ I-1947 кв. 901 и ПИ № 68134.1504.1947 от кв. 903, като вещото лице, при изработване на своето заключение, да съобрази и наличния в УПИ I-1947 от кв. 901 колектор на магистрален топлопровод и това по какъв начин ще се отрази на пазарната стойност на УПИ.

АДВ М.: Не оспорвам заключението на вещото лице. Да се приеме същото.

ЮРК. К.: Не оспорвам заключението на вещото лице, но моля да се допусне допълнителна задача, както следва:

Да се определи пазарната стойност на УПИ VIII-169 от кв. 902 и УПИ VI-168 от кв.905, имайки предвид съществуващия сервитут на канал и сервитут на колектор на магистрален топлопровод.

АДВ. Г.: Да се приеме заключението на вещото лице.

АДВ. И.: Не оспорваме заключението. Да се приеме същото. Възразявам срещу допълнителните въпроси на адв. А.. Възразявам и по останалите допълнителни въпроси, поставени от колегите адв. П. и юрк. К.. Пазарната стойност и равностойността на имотите преди и след урегулирането им се доказва с решение по чл.210 от ЗУТ, като в настоящото производство няма данни собствениците на недвижимите имоти да са оспорвали тези решения.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А.: Аз нямам компетентност и не съм лицензиран оценител на недвижими имоти, поради което не мога да дам оценка за пазарната стойност. Оценките на недвижимите имоти са извършени от Консултантска къща „АМРИТА“ и са приети с решение на ОЕСУТ на заседание от 19.07.2022г., което е приложено на л.215 и л.216 от делото.

АДВ. П., ЮРК. К. и АДВ. А. /поотделно/: Оспорваме пазарните оценки, които са дадени за нашите недвижими имоти и които са приети с одобрения план по чл.16, ал.4 от ЗУТ.

АДВ. М.: Моля да бъде поставен допълнителен въпрос на вещото лице инж. А., а именно:

Обхватът на одобрения с настоящото решение план по чл.16 от ЗУТ съответства ли териториално на кв. 9 по действащия регулационен план от 1986 г.?

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице на инж. Т. А., депозирано по делото на 08.01.2024г., за което се издадоха пет броя РКО в общ размер на сумата от 2250.00 лв. ДОПУСКА допълнителна задача към вещото лице инж. А. така, както се формулира в днешното съдебно заседание адв. М..

ДОПУСКА съдебно-оценителна и техническа експертиза /COTE/ с въпроси, поставени от адв. А., адв. П. и юрк. К. в днешното съдебно заседание.

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж. А. Ж. А., с телефон за връзка: 0887 213 130 и адрес: [населено място], [жк], [жилищен адрес].

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение за работа на вещото лице в размер на сумата от 600,00 лв., вносима поравно от жалбоподателите – „АКВА САЙН“ ЕООД; Ч. Р. Н.; Т. С. С. и „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, която сума следва да бъде внесена по сметката на съда в 14-дневен срок от днес, като по делото се представи и вносният документ.

ПРЕДОСТАВЯ възможност на адв. И. и адв. Г. да се запознаят с писмените доказателства, представени от адв. А. и да изразят своето становище по същите в срок до следващото заседание.

За събиране на доказателства, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за **22.03.2024г.** от **09.00** часа, за която дата и час страните и вещото лице инж. А. са редовно уведомени.

ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице инж. А. А..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:53 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: