

# Протокол

№

гр. София, 17.01.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 17.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **8041** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 10.30 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ – С. Г. Т., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. В. Т., с пълномощно по делото на лист 166.

ОСПОРВАЩИЯТ – Г. С. Т., редовно призован, не се явява. Представява се от адв. В. Т., с пълномощно по делото на лист 166.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ НА Р. БЪЛГАРИЯ, редовно призован, представлява се от правен съветник дирекция „Правна“ А. Г., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – АГЕНЦИЯ „ПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА“, редовно призована, представлява се от гл. юрисконсулт Г. Н., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО, редовно призована, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – МИНИСТЪРА НА ФИНАНСИТЕ, редовно призована, не се представлява.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Д. С. Ч., редовно призована, явява се лично, представила заключение на 11.01.2024 г., в срок.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

## ОПРЕДЕЛИ:

### ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба от С. Г. Т. и Г. С. Т. и двамата от [населено място], срещу Решение № 130 от 17.02.2023 г. за отчуждаване на осн. чл. 34а, ал.1 и с чл. 34б от Закона за държавната собственост /ЗДС/ на част от поземлен имот с идентификатор 12084.2709.2498 и поземлен имот с идентификатор 12084.2709.2498.1, находящи се в район В., [населено място], Столична община, в частта относно определената сума на паричното обезщетение, както и в частта, в която е отразено че собственикът на поземлени имоти с идентификатор 12084.2709.2498 и идентификатор 12084.2709.2498.1 е неустановен.

ДОКЛАДВА изпратената от ответника административна преписка.

ДОКЛАДВА становище, постъпило на 11.12.2023 г. от пълномощника на МРРБ с представени писмени доказателства, препис е изпратен на оспорващите.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа експертиза, постъпила на 11.01.2024 г. изготвена от вещото лице Д. Ч..

ДОКЛАДВА становище, постъпило на 16.01.2024 г. от пълномощника на Агенция „Пътна инфраструктура“.

АДВ. Т.: От името на доверителите ми поддържам предявената пред Съда жалба. Въпреки, че съм пояснила, обжалването е в частта по отношение на определеното парично обезщетение и по отношение изписаното, че не е установен собственика. На този етап няма да соча други доказателства, но след изслушване на вещото лице ще имам допълнителни искания.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Оспорвам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства. На този етап нямаме доказателствени искания.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Н.: Оспорвам жалбата. Да се приемат представените доказателства.

СЪДЪТ счита, че следва да бъдат приети представените по делото писмени доказателства, съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка и следва да бъде изслушано заключението на вещото лице по представената съдебно-техническа експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

## ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените по делото писмени доказателства, съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка.

СНЕ самоличността на вещото лице:

Д. С. Ч. – 74 г., българка, българска гражданка, неосъждана, омъжена, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същата обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в

срок, което поддържам.

АДВ. Т.: На първо място искам да попитам поземленият имот като какъв го оценявате, като земеделска земя, като урегулиран поземлен имот или поземлен имот с друг статут?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Както ми е поставена задачата по НРОЦЗЗ по ЗСПЗЗ, оценявам само земята, като земеделска, защото в новата наредба, която е в сила от 2011 г., няма позиции за оценяване на сграда. До 2006 г. оценявахме по старата наредба и можеше да оценяваме сгради, хамбари които са селскостопански, но по новата наредба мога да оценя само земята като земеделска и съм направила оценката и съм я приложила.

АДВ. Т.: Вие имате ли компетентността да оценявате земеделски земи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, имам.

АДВ. Т.: Какъв сертификат притежавате? За оценка на какво?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имам, но не го нося. И на земеделски земи и на имоти в регулация. Бях в списъка на Столична община като оценител много дълги години, близо двадесет години.

АДВ. Т.: Говорим дали имате сертификат да оценявате земеделски земи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, имам сертификати, два.

АДВ. Т.: Вие видяхте ли документи, че този имот е загубил качеството си на земеделска земя?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, описала съм го.

АДВ. Т.: Отговорът ви е „да“, видяла сте че не е земеделска земя.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По КВС е означен с жълт цвят като земеделска, в ОУП с лилав цвят като земеделска. КВС влиза в сила 1996 г., а през 1995 г. започва строителството в имота, като е издадено удостоверение за търпимост, за смяна предназначението през 1995 г. Когато тези документи не са представени на органите по кадастъра по КВС имотът не е изключен от фонда на земеделските земи. Издава се Удостоверение № 1 и тогава имота променя статута си от земеделски в имот в строителни граници. До 2011 г., когато влиза в сила кадастралната карта, въпреки че междуременно 2005 г. има акт за узаконяване, не са представени документи, частично застроително решение, ситуационна скица, архитектурен проект и други строителни книжа и документи, на основание на които в КВС и след това в останалите планове да се промени статута на земята и да се изключи от фонда на земеделските земи. Затова съм потвърдила оценката на Б., като имот в земеделска земя, въпреки, че на място погледнато фактически имота е изгубил качествата по чл. 2 от ЗСПЗЗ е изгубил качествата си на земеделска земя. Там са изградени подземни комуникации, които на място видях, сградата и всичко, но по документи е така, по графични и от регистрите данни. Ако Съдът прецени, че трябва да бъде оценено като търговска сграда, а междуременно Агенцията по кадастъра е длъжна да заснеме всички сгради, законни и незаконни. Заснемат сградата като бензиностанция и я определят като търговска. В ЗСПЗЗ няма наредба, с която аз да определя цените по Наредба 362, затова съм дала оценка само на земеделската земя.

АДВ. Т.: Оспорвам изцяло заключението на вещото лице в т.ч. и по определяне на оценката на обезщетението. Считам, че вещото лице не е ползвало еквиваленти и подходящи пазарни аналози, като в тази връзка моля Съда да ми даде възможност аз да представя пазарни аналози. Също така вещото лице изобщо не е отговорило на оценката на сградата и на съоръженията в нея, които се премахват също. Разполагам в

днешното с.з. и мога да представя съдържание на одобрен проект, това е за изграждането, това е относно търговския обект, който е построен в имота и който е предмет също на обезщетение и на събаряне. По отношение на цитираното от вещото лице, че имота е загубил статута си на земеделска земя, моля да ми издадете удостоверение, с което да се снабдя с документи в тази насока, какъв е статута към момента на изготвения подборен устройствен план с оглед определяне на обезщетението, тъй като аз твърдя, че това не е земеделска земя и от там насетне оценката не би могла да бъде такава. В тази връзка, моля за назначаването на повторна експертиза със същите задачи и моля да представя проекта, който нося.

СЪДЪТ към АДВ. Т.: Вие оспорвате заключението, защото е оценен като земеделска земя, а не защото неправилно е определена оценката?

АДВ. Т.: Оспорвам това и оспорвам и това, че дори да е земеделска земя пазарните аналози са други, паричното обезщетение, определено от вещото лице за 818 кв.м. отнемане, не е в размер който вещото лице е определила 900 лева, а е много по голям. И в двете насоки, оспорвам че това не е земеделска земя, но дори да е земеделска земя, оспорвам стойността, която вещото лице е определила.

СЪДЪТ към АДВ. Т.: Защото твърдите, че има други аналози, но не разполагате с тях.

АДВ. Т.: Вещото лице се свърза с мен на 1 януари, говорихме, че тя не разполага с достатъчно доказателства, аз обещах, че от Агенция по вписванията ще се снабдя и ще и представя и реално съм изумена. В момента не разполагам с тези аналози, защото вещото лице Ч. може да каже, че през цялото време говорихме, обсъждахме документите свързани с устройствения характер на поземленият имот.

СЪДЪТ към АДВ. Т.: Но знаете, че има такива документи?

АДВ. Т.: Зная, тъй като с колегите от както стартира националния обект с национално значение за доизграждането на магистрала „Европа“ в този район съм имала такива дела в АССГ, и зная защото имотите са горе-долу съседни. Имам още поне 3 – 4 дела, които са приключили и в нито едно от тях не е била такава стойността на земеделската земя, в нито едно.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Възражявам по отношение на последното изказване на пълномощника на оспорващата.

АДВ. Т.: Държа на повторна експертиза с друго вещо лице.

ЮРИСКОНСУЛТ Г. към ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На стр. 3 сте посочили, че поради липса на извършени сделки за сградата сте определили паричното обезщетение по реда на чл. 32, ал.3, т. 1 от ЗДС и сте посочили в таблицата оценка както за имота така и за сградата. Ако приемем, както е отразено в оценка на административния орган, че имотът се намира в урбанизирана територия, то приложим ли е този начин на оценяване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът е земеделски, така сочат документите. Ако той си е внесъл тези документи, статута е щял да бъде променен. Частично застроителна ситуационна скица и т.н., плюс това приложението се описва. В нотариалния акт от 1991 г. не е описан, но във всички разрешения се описва изрично предназначението на имота и ако бяха внесени, щеше да бъде отразено в КВС, след това в ОУП и след това в кадастралната карта. Има следи от строителни книжа и документи, но не са внесени и не е изключен от фонда, няма Удостоверение № 1.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Н.: Нямам въпроси към вещото лице, моля да се приеме експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Нямам повече въпроси към вещото лице, моля да се приеме

експертизата. По отношение на направените искания по доказателствата за повторна експертиза, обаче становището на административния орган е че имота се намира в урбанизирана територия и за този имот няма пазарни аналози, т.е. сделки с предмет имот в урбанизирана територия на територията на [населено място]. В тази връзка възразявам по отношение на искането за представянето на пазарни аналози.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът е извън строителни граници и извън регулационните по чл. 105 от ППЗСПЗЗ и по чл. 2 З..

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: По отношение на искането за повторна експертиза, моля да ми дадете възможност след като бъдат определени въпросите ако са нови, допълнително да изразя становище.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на изготвената съдебно-техническа експертиза, доколкото вещото лице е отговорило на поставените въпроси.

Предвид това, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице Д. С. Ч.

На същото се издаде РКО за сумата от 600.00 лева.

АДВ. Т.: Представям одобрен проект за изградената в имота сграда, тъй като и тя е предмет на обезщетения. По отношение на повторната експертиза, моля да ми дадете възможност да формулирам допълнително въпроси с молба до Съда, за да бъдат по-точни и по-конкретни. Също така моля да ми бъде издадено Съдебно удостоверение за снабдяване с доказателства във връзка със статута на земята, което да ми послужи пред Столична община – район „В.“, също така да представя пазарни аналози и да задам допълнителни въпроси за работата на експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Моля след постъпване на молбата с допълнителните въпроси от страна на оспорващите да ми бъде изпратен препис от нея.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Н.: С оглед представените писмени доказателства от страна на оспорващите, считам, че следва да се задължи жалбоподателят да представи удостоверението за търпимост на процесната сграда, тъй като са представили проект, а такова удостоверение липсва. Това, че същите не подлежат на премахване.

АДВ. Т.: При положение, че имаме удостоверение за търпимост не следва да се издава за сгради, които не са в режим на търпимост, а са изградени с одобрени строителни книжа.

ГЛ. ЮРИСКОНСУЛТ Н.: Съгласно становището на вещото лице в днешното с.з., то твърди че има такова издадено от архитекта, това беше становището на вещото лице. При изследването на всички планове и всички тези неща, ако е имало тези документи, би следвало да се представят.

АДВ. Т.: Ще представя всичко на Съда, което е било във връзка с работещата бензиностанция.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Работи ли в момента тази бензиностанция? На мен ми

приличаше на снимките на изоставена сграда.

АДВ. Т.: Не, не е работила, една година преди да започне отчуждаването е преустановила своята дейност. Когато АПИ започна да прокопава пътя аз помолих моя клиент да се премахнат цистерните които за закопани отдолу, защото нямаше как да се знае че отдолу имаше цистерни с горива и да си свали част от оградата, за да не възпрепятстваме дейността на фирмата която осъществява реализирането на пътя.

С оглед възраженията на процесуалния представител на оспорващите и искането за назначаването на повторна експертиза, Съдът намира същото за основателно, както намира, че на същият следва да бъде указано в допълнителна молба да посочи въпросите си, както и да представи сделките, които счита че могат да бъдат ползвани за аналози. Основателно е искането за издаването на исканото удостоверение.

Предвид гореизложеното, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените днес от пълномощника на оспорващите доказателства – съдържание на проекта.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на оспорващите в 7-дневен срок от днес да представят сделки, които твърдят, че следва да бъдат използвани като пазарни аналози.

УКАЗВА на оспорващите в 7-дневен срок от днес, чрез процесуалният им представител с писмена молба, с препис за останалите страни да конкретизират задачите си към повторната експертиза по делото.

ДА СЕ ИЗДАДЕ исканото удостоверение на оспорващите по силата на което да се снабдят с документи за статута на имота от Столична община, район „В.“ след внасяне на държавна такса от 5,00 лева.

УКАЗВА на оспорващите в 7-дневен срок от днес да представят всички доказателства, с които разполагат във връзка с изградения обект в имота.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 28.02.2024 г. от 10.30 ч., за която дата и час страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.53 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: