

Протокол

№

гр. София, 14.04.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева и при участието на прокурора Цветослав Вергов, като разгледа дело номер **6047** 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 15.00 ч. се явиха:

ИЩЕЦЪТ Г. Д. С. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Б. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ АГЕНЦИЯ ПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт М. П., с пълномощно по делото.

За СГП се явява прокурор Цветослав ВЕРГОВ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. С. Б. К. – редовно уведомено, явява се лично.

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

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице: инж. С. Б. К. – българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните и

заинтересованост от изхода на делото. Предупредена за наказателната отговорност, която носи. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТОЕ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

АДВОКАТ А.: На стр. 4 и 5 от експертизата в таблицата сте определили цените на сходни имоти към 2011 г. В предпоследната колона сте посочили цена на кв. м., а на края на следваща стр. 5 сте записали средна стойност 137 лева на кв. м. При това положение, цена на имот с площ от 1196 кв.м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тази цена 137 лева е на декар, а не за кв.м. Грешката е моя в таблицата, тъй като цените на земеделските земи са цени за декар. Трябва да се коригира таблицата, да се чете лв/дка.

АДВОКАТ А.: От всички посочени от Вас имоти, само последните 4 са от 2011г., а предходните 8 имота са с продажби от 2010г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В края на 2010г.

АДВОКАТ А.: Бихте ли казали, тъй като процесният имот се намира в местността „С. А.“, какви са характеристиките на имотите в тази местност, съответно имотите, които сте посочили в други местности? По какво си приличат, на какво разстояние се намират от магистралата вече?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотите, които съм ползвала при определянето на средната стойност на имота, са съседни на местност „С. А.“ и са със същото или много сходно местоположение спрямо магистралата. Някои от тях са отчуждавани имоти за магистралата, други непосредствено са съседни, така че това съм го съобщила.

АДВОКАТ А.: По отношение на пазарната оценка на имота към 2022г., тук отново сте използвали само 3 имота от въпросната местност. Другите имоти, кои местности са, на какво разстояние са и какви са характеристиките им?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотите съм ги дала с идентификатори, именно за да може всеки да погледне къде се намират. Тези местности, които съм посочила в последната графа на таблицата на стр. 5, са съседни с подобни характеристики, а тези, които са без посочени местности, попадат в регулация и затова са без местности.

АДВОКАТ А.: В кой момент влиза в сила ПУП-а, за който говорите най-накрая в експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз ПУП-а не съм го виждала. Това, което съм имала предвид, е, че този ПУП е за останалата част на земеделския имот, който не попада в магистралата, а граничи с нея. Така че той влиза в сила след отчуждаването след 2022г. Точно кога, не мога да Ви кажа, тъй като плана го няма по делото. Аз с общината в С. не можах да се оправя. Би следвало жалбоподателят да го представи, тъй като той го е правил или хората, които е наел.

АДВОКАТ А.: Но, в същото време твърдите, че имотите, за които не са посочили къде се намират са в регулация.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

АДВОКАТ А.: Но, доколкото виждам годината на отчуждаването, е 2021г. Да разбирам ли, че този имот по тази логика ПУП-ът да е вече в сила към 2021г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Когато се прави една оценка, обикновено анализите, които се ползват се взимат за едногодишен период от датата на възлагането на оценката. В случая от датата на решението на ВАС за отмяна на отчуждаването и прочие. За това съм взела имоти от 2021г. тъй

като просто аналозите, които се ползват се взимат назад, а не напред във времето.

АДВОКАТ А.: Тази регулация към момента на продажбата съществувала ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към момента на продажбата регулацията на частта на процесния имот не е съществувала, тъй като изрично ищецът е поискал да се съобрази тази регулация, затова тази таблица към 2022г. е за имоти, които са в зони, които подлежат на регулация и такива, които вече са влезли. Говоря за втората таблица към 2022г.

АДВОКАТ А.: Но, тъй като имотите, които сте посочили повечето са от 2021г., за това Ви попитах за регулацията.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тази регулация, която е на имот, е за останалата южна част от имота, аз не съм виждала ПУП-а, така че не мога да знам, кога е влязъл в сила.

АДВОКАТ А.: Не за процесния имот, говорим в таблицата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В таблицата към момента 2021г., те са били влезли в регулация тези имоти, защото аз съм ги видяла като урегулирани такива.

АДВОКАТ А.: Към 2022г. освен от един имот, други продажби намерихте ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Там, поначало продажбите са много малко, тъй като районът е специфичен. Единствено се продават имоти, които са непосредствено до магистралата или с предстоящ ПУП, или с вече минал такъв. Така че, те се броят на пръсти тези имоти, не съм намерила.

АДВОКАТ А.: Може ли да кажете, по каква причина цената на отделните имоти, посочени в таблицата, са много различни на кв. м., на декар ли площ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това вече е площ на кв.м., а защо са много различни е въпрос на пазара, за което аз не мога да отговоря.

АДВОКАТ А.: Това означава ли, че имотите са с различни характеристични данни?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В., аз съм ползвала данни от Служба по вписванията. За имотите и характеристиките Ви казвам, че тази таблица е за урегулирани имоти. Защо им е такава цената, аз няма как да знам, това са данни от Служба по вписванията. Може някой от тях да е изповядан на данъчна оценка. Това няма как аз да го знам.

АДВОКАТ А.: Направихте ли разпечатки на документите, които сте ползвали за изготвяне на експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи всичките нотариални актове не съм ги разпечатвала, ползвала съм таблици, т.е. справки от Службата по вписванията.

АДВОКАТ А.: Тези справки приложени ли са?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези справки не съм ги приложила към експертизата. Таблицата, която е от Служба по вписванията я имам официално дадена с писмо и ако е необходимо ще я приложа.

АДВОКАТ А.: Да, това имах предвид. На въпрос 7, последна страница, сте определили цена на имота като земеделска земя и като такава ако имотът е в ПУП или за влизане в сила на ПУП-а. Бихте ли обяснили?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В отговора на въпрос 7, тъй като имаше в самото задание да се съобрази това, че останалата част на имота е с влязъл в сила ПУП, /който аз както казах го няма по делото, не съм могла да го намеря, не можах да се оправя с [община]/ и затова съм го дала в два варианта. Въпреки, че според мен северната част на имота никога не е влизала, освен за магистралата в ПУП. За това съм дала в два варианта, за да се съобразя със заданието. Вторият вариант, където е с влязъл в сила ПУП, не твърдя, че имотът е бил част от ПУП-а, който е за паркинга, а просто такава е заданието.

АДВОКАТ А.: Как определихте тази наемна цена след влизането в сила на ПУП, по какви критерии?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи, след влизане в сила на ПУП за останалата част на имота пише.

Процесният имот не е влизал. За останалата част съм гледала наеми в [населено място], в Капитан А., съответно за складови площи и площи, които са без застрояване, а за земеделската земя съм гледала рентата и съответно данните от Статистическия институт.

АДВОКАТ А.: Справките, които сте правили също не сте ги приложили в делото, които са проверените източници на информация, нали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм проверявала по интернет тези справки. Не съм ги распечатвала, но това може да бъде проверено.

АДВОКАТ А.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да бъдат приложени справките, които вещото лице е ползвала като източник на информация.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Моля да уточним следното: в т.6 на експертизата сте написали пазарната оценка на правото на ползване на имота от 09.09.2011г. до 20.02.2023г. В този случай, говорим за оценка на правото на ползване на имота, тоест имот, за който се претендира, че е следвало да бъде отчужден, но не е отчужден, тоест на земеделска земя. Защо тогава сте направили оценка на право на ползване на имот с учреден сервитут, след като става дума за земеделска земя? Задачата е правото на ползване на имота – имотът, който подлежи на отчуждаване земеделска земя, по който няма учреден сервитут.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сервитутът има предвид самата магистрала, тъй като този имот, който е земеделската част, северната част на имота на ищеца, всъщност попада върху магистралата и съм имала предвид като сервитут ползването на самата магистрала. В тази част магистралата минава там.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: В приложение 3 сте посочили имота, за който се претендира да бъде отчужден със заштрихованото в жълто и съседен имот, /част от който е и от общия имот между този, който подлежи на отчуждаване/, който е в момента паркинг. Преминава ли подход към този паркинг и част от този имот, чрез този подход използвали ли се за обслужването на паркинга?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Още веднъж казвам, че ПУП-ът, който е за паркинга го нямам и не съм го виждала, така че на този въпрос може да се отговори след като се приложи по делото ПУП, с който е направен този паркинг, с който е одобрен. Задължително този паркинг има вход и изход, който са съгласувани с АПИ, но аз не мога да кажа къде са.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: В такъв случай, ще подканя ищеца, ако той е собственик на останалата част от имота, ако той е процедирал този ПУП, да го представи. Ако не, моля да задължите общината да го представи този ПУП. Този ПУП е важен, доколкото в този случай, част от този имот, за който се претендира, че не е отчужден, обслужва другата част от имота на ищеца, върху който е изграден паркинг. В този случай, след като обслужва неговия имот, излиза да го отчуждаваме и да плащаме за това, което обслужва неговия имот.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От юг се влиза, не се влиза през този имот, но не мога да го твърдя. Така се вижда на сателитното изображение.

АДВОКАТ А.: Останалата част от имота, върху който е разположен паркингът, е отчужден доста отдавна, т.е, не е на ищеца, поради което няма как да представим ПУП за същия. Поддържам искането съдът да изиска ПУП от [община].

ЮРИСКОНСУЛТ П.: Нямаме въпроси към така изготвената експертиза. Във връзка с възражението на процесуалния представител на Министерски съвет считаме, че следва да се използва приложението преди влизане в сила на ПУП, който е във връзка с изграждането на Националния обект през 2011г., моля да ни се даде възможност да формулираме допълнителни въпроси към вещото лице. Във връзка с изчислението, което е направило вещото лице на пазарната цена на правото на ползване на имота във връзка със сервитутното право, всъщност, вещото лице е използвало единствено стойността, която е към датата 2022г. В конкретния случай

считам, че следва да се изчисли към датата на влизане в сила на първоначалния ПУП през 2011г., което е във връзка с изграждането на Националния обект и отреждането на имот като земеделска земя. Представям за сведение заповедта на Министърът на регионалното развитие и благоустройство за одобряване на ПУП от 2011г.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Видно от експертизата АПИ е предоставила ПУП^а на вещото лице, както обяснителната записка и цялата техническа документация. По отношение на другия ПУП, който представлява съседен имот, няма как АПИ да има ПУП на този съседен имот, който е частен, и който е процедиран от някого.

ЮРИСКОНСУЛТ П.: Моля за срок, за да формулирам допълнителни въпроси към вещото лице.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определение и внесения депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 900 лв.

УКАЗВА на вещото лице в 10-дневен срок да представи по делото справката от Агенцията по вписванията за използваните сделки.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника АПИ, в 7-дневен срок от днес да формулира допълнителни въпроси за допълнителна задача към експертизата с писмена молба.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищеца в 7-дневен срок да ангажира допълнителни доказателства след формулиране на въпросите за допълнителната задача към експертизата от ответника АПИ.

УКАЗВА на двамата ответници, че в тяхна доказателствена тежест е да установят всички действащи ПУП, на които основават исканията и възраженията си.

УКАЗВА на страните, че по силата на служебното начало съдът указва на страните за кои обстоятелства не са посочили доказателства, но не събира сам доказателствата. Вещото лице следва да работи с представените по делото доказателства и също не събира доказателствата, за чието представяне страните носят доказателствена тежест. При необходимост и при поискване от страните ще им бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдят със заверено копие от относимия ПУП, текстова и графична част от съответната общинска администрация.

АДВОКАТ А.: Представям и моля да приемете предложения от г-н С. до Министерски съвет, до Министерски съвет до Министерство на регионалното развитие и благоустройството от 16.03.2023г., 20.06.2023г., 20.07.2023г., 27.07.2023г. и 25.10.2022г., до АПИ, за закупуване на имота, съответно за отчуждаване. Моля да задължите Министерски съвет да представи копие от образуваната във връзка с това предложение преписка, за да установим докъде е стигнала процедурата, какви са намеренията на Министерски съвет за отчуждаване на имота и движението по това предложение, с копие да другата страна.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Не възразявам срещу представените документи, но считам, че те не са относими към предмета на делото. Това представлява предложение един вид за доброволна покупка на този имот от страна на Министерския съвет. Това не е компетентно предложение по смисъла на Мотивирано предложение за отчуждаване на имот по смисъла на Закона за държавната собственост. Ако ни задължите ще представим цялата преписка, но доколкото ми е известно, мисля, че това е цялата преписка, но ще направя справка. Доколкото в Министерски съвет има такава преписка, тя се процедира като становища и от Министерство на регионалното

развитие и благоустройството, така че ако се налага ще изискам и това, което е при тях. Това предложение не представлява никакво искане към администрацията за произнасяне по законоустановен ред, по въпрос, който е от правен ред по отношение на преписката, защото ние изначално твърдим, че когато един имот бъде завзет, включително от държавата и използван според собственикът му редът е владелчески иск за защита нарушеното владение, а не искане да бъде отчуждаван. В случая, така се е случило в периода в годините, тъй като имотът първоначално е бил отчужден, владян е на законово основание от държавата. Това предложение, касае уреждане на това създало се положение, което при всички случаи не представлява и не влече задължение на административния орган да извърши отчуждаването, тъй като той по закон може да отчужди и в този случай, не следва да се разглежда като нещо по различно като предложение по чл.108, в най-добрия случай. Макар, че и като такова, не бих го квалифицирал.

ЮРИСКОНСУЛТ П.: Присъединявам се към становището.

ПРОКУРОРЪТ: Предоставям преценката на съда.

АДВОКАТ А.: Така или иначе този имот вече е иззет, завладян и се ползва. Ноторно известно е, че няма как да се получи обратно владението на такъв имот. В молбата се прави предложение да се предприеме процедура по отчуждаване с обезщетение. До момента такава няма. Дали ще бъде отчужден, това вече съответните компетентни органи ще преценят. До момента произнасяне по този въпрос няма.

СЪДЪТ: Спорно ли е обстоятелството, че няма произнасяне на това предложение?

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Доколкото ми е известно няма, но не съм лицето, което го процедира. Този имот е бил отчужден. Това, което се е искало от ищеца, се е било случило. По други две дела се установи, че неотчуждаването не се е случило за това, защото ищецът не си е получил определеното му обезщетение. Така, че сега след 10 години да черпи права от едно негово поведение тогава...

АДВОКАТ А.: Това не е предмет на делото. Върховният административен съд отмени отчуждаването, за което има представено решение. Така или иначе има отмяна на отчуждаването, това е факт. Така или иначе имот се ползва без правно основание. Доверителят ми иска обезщетение за имота, който се владее и се ползва.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените днес писмени доказателства.

Относителността им към спора ще бъде оценена с крайния акт.

ПРИЕМА представеното от ответника АПИ - копие от Държавен вестник /15.04.2011г.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за **06.10.2025 г. от 14,00 часа**, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,38 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: