

# Протокол

№

гр. София, 12.10.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 12.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ева Пелова**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **5479** по описа за **2022** 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 именното повикване в 13.43 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ - В. Й. В., Ц. В. В., Й. М. В., Д. М. Т., Г. М. Г., Б. Й. Г. чрез законния си представител М. И. Ч., А. Н. М., Г. Н. М., С. С. Т., С. С. Т. – редовно призовани, се представляват от адв. Б. и адв. Ч., с пълномощни по делото.

СЪДЪД ДОКЛАДВА молба от жалбоподателите, във връзка с представената експертиза.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно призован, се представлява от юриск. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не се представлява.

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

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила по делото комплексна съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ на 23.09. 2022 година.

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 и

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А., 53 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за

наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

СЪДЪТ прочита заключението на съдебно-техническа експертиза /СТЕ/.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

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

Адв. Б.: Представили сме подробна молба със становище по експертизата. Ето защо оспорваме заключението. Нямаме въпроси. Основната причина за това е, че при определяне на относимата разпоредба на пазарните аналози, вещото лице приема, че имотът е без параметри за застрояване. Текстът на съвременния закон си служи с понятието ПУП, но законът действа по времето, когато на имота са придадени параметри за застрояване, не си служи с такова понятие и това е могло да стане с различни актове, включително с одобрение на скици, проекти, включително и с разпореждания и решения на МС и т.н. Във всички скици по делото, от най-старата до най-новата, имотът е отбелязан като отреден за С. – с предназначение и градоустройствени параметри. Навсякъде са вижда, че е застроен, дори и в най-старата скица, дори и в скицата, възпроизведена в експертизата. Трябва да се намери или акта, с който са му придадени градоустройствени параметри, той очевидно е отреден за С., има и частично застрояване, или съдът да приеме, че имотът е имал градоустройствени параметри и да се търсят съответните аналози.

Със становището, представено с копие за страните, представяме две скици, предоставени от жалбоподателите, тъй като вещото лице е отбелязало в експертизата, че не е могло да намери скица на имот № 16026, тъй като няхаме контакт с вещото лице близо месец преди съдебното заседание. Имот № 16026 е стрият пл. номер. Това е и имотът, който е бил обект на реституционната процедура с площ 4721 кв. м. Това личи от представените скици. Правото на собственост ни е признато за целия имот, а ни е възстановено в свободната от застрояване част. Обект на всичкото това градоустройство, на което се позоваваме е всъщност целият имот № 16026 в цялата му площ – 4,72 дка и следва да се приеме, че той е имал параметри за застрояване и да се намерят съответните пазарни аналози. Във всяка една скица от 1983-2006 г. пише: за С.. От 1983 г. до днешния ден и от преди това, попада в 7-11 км., НПЗ „Г.“, НПЗ „И.“. Освен това там е била централата на предприятие С., което е учредено 1960 г. Имаме свидетелства, че имотът е бил с градоустройствени параметри, регулиран и застроен. Няма данни за друго.

Адв. Ч.: В тази връзка моля съда за допълване на експертизата и или за повторна такава, с отговори на първите два въпроса и преизчисляване на последващите въпроси за оценката и пазарните аналози със съответните градоустройствени параметри. Вещото лице е използвало аналог, който не е допустим от закона. Той не допуска използване на пазарен аналог продаден от публичен изпълнител на НАП. Той е изчерпателен за продаден извършен от ДСИ и ЧСИ, поради което възразяваме и молим при допълването съдът да укаже на вещото лице да извади този аналог и да преизчисли пазарната оценка. Представяме подробни съображения.

Ю.. Л.: В експертизата сте изчерпали всичките предходни планове за имота. В предходните планове, в частта която се отчуждава т.е сегашният имот, в какво мероприятие е отреждането по предходните планове?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тази част, която е предмет на отчуждаването, попада изцяло в уличната регулация. Имотът, така както е възстановен една част от него попада в кв.

12 в урегулиран ПИ, която не е предмет на отчуждаването. Пада се в североизточната част. С. е от юг. Във връзка с възраженията на жалбоподателите, няма официално скица за имот № 16026, но аз и преди това, когато работих по експертизата се съобразих с извадката, която съм представила на лист 7 от експертизата, където с молив беше нанесен имот № 16026, от където видях, че част от този имот бившия, който са притежавали жалбоподателите и която част не е възстановена, към настоящия момент попада в терена на С.. Във връзка с това и с така поставеното им искане, на последната стр. 17 съм дала в табличен вид изчисляване на цена за 1 кв.м, при положение, че се приеме, така както те искат, че този имот, който в момента се отчуждава следва да приеме устройствените показатели на частта, която не е възстановена и попада в терена на С.. Това е цена, която давам специално във връзка с тяхното искане.

Ю.. Л.: След като поземлената комисия не възстановява част от имота, то счита ли се, че тази част е реализирана като мероприятие?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Докато имотът е бил държавен, вече тази част е завзета и върху нея има реализирано някакво мероприятие.

Ю.. Л.: Към този момент, частта която попада в някой период във времето в С., той сега не е в патримониума на жалбоподателите, сега не е в собствеността на жалбоподателите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, така излиза съгласно документите. Върху тази част има изградена сграда. На представената комбинирана скица, която те са представили е видно, че върху тази част, която не е възстановена – отразена по буквите Е, Ж, З, И, има част от съществуваща в момента сграда.

Ю.. Л.: Посетихте ли имота на място?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да посетих го. Той в момента е ливада – незастроен, обрасъл извън оградата на С. – затревен терен.

Ю.. Л.: Респективно вариант 1 към таблица 1 е изготвен съобразно предходното отреждане и трайния начин на фактическо ползване.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Изчисленията, които съм дала в таблица 1, /стр. 12/ са съобразени с предходното отреждане, каквото аз определям, че е терен без устройствени показатели и съобразен с установения траен начин на фактическо ползване – ливада, незастроен терен и няма никакво конкретно ползване.

Ю.. Л.: Нямам въпроси. Да се приеме експертизата. Тя е обоснована, точна и ясна.

Съгласно чл. 81б от Наредбата за създаване и поддържане на кадастралните карти, трайното ползване се установява на място след посещение. Във връзка с това е неотнормо какво е посочено в скиците, защото установяването на трайния начин на фактическо ползване е определен от закона. Установи се, че частта от юг не е възстановена на жалбоподателите. Тя е била предмет на отчуждителна процедура, поради което комисията не е възстановила частта, в която е изградено публично мероприятие в С.. Ако беше правилен изводът, от който се опитват да черпят благоприятни последици жалбоподателите, то в момента нямаше да са в процедура по отчуждаване. С. е реализирано мероприятие. Доказва се, че частта дори към този момент не е в патримониума на жалбоподателите, т.е. не е възстановена. В преписката са налични всички градоустройствени планове за имота, от които е ясно и се установява, че имотът е попадал от 1987 г. от всичките регулации до момента в улични - без предвидено застрояване. Всички релевантни факти са установени с експертизата и не се налага назначаване на повторна.

Адв. Б.: Застроената част не е била предмет на отчуждителна процедура, а решенията на общинската служба по земеделие и горите, признават и установяват за собственици на целия имот от 4,72 дка жалбоподателите, но не възстановява тази част, която е застроена, но тя не е била никога отчуждавана, и дори подлежи на обезщетение, което не се е състояло. Ние сме признати и установени за собственици на цял имот 4,721 дка. Това са материали в кориците на делото. Няма нито един градоустройствен акт делото, по-стар от 1983 г. Днешният закон ни казва последното градоустройство преди да бъде отреден за транспортна инфраструктура, за което са отчуждава. Очевидно, че това е централата на С.. Учреден е 1960 г. на това място и там трябва да има някакъв градоустройствен ред преди 1983 г., защото свидетелствата за С. са навсякъде. Това не е намерило вещото лице, може и да го няма. Свидетелствата за това са навсякъде по делото, то няма скица в която да го няма. Ние сме изследвали периода преди 1983 г. Може би няма документи, но свидетелствата са запазени. Противопоставям се на тълкуването на колегата, относно изводите в закона досежно начина на трайно ползване, защото кадастърът няма функциите на имотен регистър. Той е просто една снимка. Няма и доказателствена сила освен за това, което е било видно на място. От кадастъра може да се докаже, че не сме си обработвали земята, или че не сме я ползвали, но не и какъв е градоустройствения статут, нито пък какъв е бил към 1980 г. Говорим в момента какво е било преди 1983 г. Трябва да разберем преди 1983 г. имало ли е параметри на застрояване.

Ю.. Л.: Процесуалните представители на жалбоподателите заявиха, че въз основа на кадастралната скица, предходните отреждания са били различни от такова за улична регулация. Дори да приемем, че има такова нещо, то С. е публично мероприятие отново. В настоящия случай се касае за частта, която е извън регулацията на С.. Не претендираме частта, която попада от юг.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните намира, че така представеното заключение е отговорило точно и конкретно на поставените въпроси, като с оглед изявлението на вещото лице дадено в хода на днешното съдебно заседание, същото е съобщило данните от представената от жалбоподателите с молбата скица, поради което не намира основание за назначаването на повторна или допълнителна такава по този въпрос. По отношение документите за отреждането на имота преди 1983 г. следва да се отбележи, че отчужденият имот не попада в частта, в която С. е било реализирано мероприятие, поради което счита, че този въпрос е изяснен изцяло, а останалите доводи наведени в молбата, касаят въпроси, които следва да бъдат решавани при даване ход на делото по същество и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата експертиза.

ОСТАВЯ без уважение искането на жалбоподателите за назначаване на допълнителна или повторна такава.

На вещото лице А., да се изплати възнаграждение в размер на 1500 лева, съгласно определения депозит.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО.

СТРАНИТЕ (поотделно): Няма да сочим други доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:  
ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ  
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

Адв. Б.: Моля да уважите жалбата по съображенията, изложени в същата. Твърдим, че ни е признато право на собственост върху имот с обща площ 4,721 дка. Актовете, с които в него е било разрешено да се строи и реализира строителство, както и промяна на начина му на трайно ползване за С., което апропо е неизяснен въпрос по делото – отреждането за С. с какви параметри е. Това обстоятелство, че по силата на закона, а не на загуба на право и отчуждаване, не ни е възстановена застроената част не може да се обоснове извод, че възстановената ни част към дата преди 1983 г. вероятно между 1960-1983 г. не е имала градоустройствени и застроителни параметри. Доказателства за обратното има в делото. Всяка една скица съдържа свидетелство за отреждането и застрояването. Частично застроения имот е регулиран целия. Към датата на застрояване, която е 60-те години, имотът е бил един цял с № 16026. Построяването на сграда в една негова част, води до придаване на застроителни параметри в целия имот. Ще дам абсурден пример. Строителство, осъществено 19 век в голям имот, никога не е имало градоустройствени актове. Имотът е в строителните очертания на града. Излиза, че собствениците трябва да се обезщетяват като за нива или ниво без параметри. Този имот е имот с градоустройствени параметри, и моля да приемете, че релевантно за обезщетението следва да бъде, сделки с имоти с аналогични параметри на застрояване. Моля за срок за писмени бележки.

Адв. Ч.: Моля да уважите жалбата. Имотът е имал застроителни параметри, следва да се вземе цена на кв. м. поне изложената на табл. 1 /на стр. 17/ от експертизата на вещото лице - 220 лева и 30 ст., като цена по сделка пазарен аналог с параметрите на застроената част от имота към днешна дата. Претендирам разноски. Представям списък.

Ю.. Л.: Моля да отхвърлите жалбата като несъстоятелна. По всички предходни планове вещото лице се е аргументирала, че имотът попада в улична регулация по трасето на [улица]. Вещото лице посочи, че е изследвала начина на трайно ползване на имота на място, като същият е незастроен и не се използва за никакви жилищни и производствени нужди. Напълно отговарящ на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1 е вариант 1, който изследва аналози, които са без предвидено застрояване, без параметри. Частта от юг, за която претендират жалбоподателите е явно, че не е предмет на производството по отчуждаване към този момент, което се доказва и от документите на собственост.

По отношение на заявеното становище, че постановлението за възлагане е негоден аналог, посочвам, че в български тълковен речник ДСИ и ПСИ са аналогични и двете. Дори да възприемем тезата, че не е годин аналог на това основание, в края на § 1, т. 2 се сочи - други възмездни сделки. Те не са изчерпателно посочени.

По отношение на таблицата на /стр.17/, която исках да бъде кредитирана, те дори не знаят с какви параметри е, не знаят какво е отреждането в тази част, дори частта не е в

техния патримониум. В този случай няма как да бъде взето отреждането за производствено-складово отреждане /ПС/, тъй като се установи, че тази част не е предмет на отчуждаване и не е собственост на жалбоподателите.

Моля за срок за писмени бележки. Не претендирам разноси, тъй като по делото има дете сираче.

**СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ** на страните 10-дневен срок за представяне на писмени бележки по същество на делото и **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.15 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: