

Протокол

№

гр. София, 16.06.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 16.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7439** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 11:20 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Н. Г. К., редовно уведомен, явява се лично и се представлява от адв. Х., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – Министерския съвет на Република България, редовно уведомен, представлява се от юрк. Д., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - Министъра на регионалното развитие и благоустройство, редовно уведомена, не се представлява, с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - Министъра на финансите, редовно уведомена, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - Агенция „Пътна инфраструктура“, редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Р. С. К., се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно) - Да се даде ход на делото.

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от СОЕ, депозирано по делото на 05.06.2023 г.

Адв. Х. - Да пристъпим към изслушване на заключението.

Юрк. Д. - Запознат съм със заключението. Да пристъпим към изслушването му.

Поддържам направеното от мен възражение за липса на правоспособност на ВЛ, по отношение на имоти т. 1, букви А, Б и В от решение № 688/2011 г. на Министерския

съвет. Считам, че ВЛ следва да бъде разпитано само по отношение на имота по т. 1, буква Г от решението. При извършена справка в Публичния регистър на независимите оценители е вписано, че ВЛ притежава оценителска правоспособност за недвижими имоти, но не е вписано изрично, че притежава правоспособност за оценител на земеделска земя, а предмет на оценяване са именно имоти-представляващи земеделски земи.

В залата се явява адв. С..

Адв. Х. – Не разбрах точно за кои имоти според представителя на ответника ВЛ не притежава правоспособност. Той изброи четири имота, а от моя доверител се отчуждават три имота. Четвъртият е на друго лице.

Юрк. Д. – В такъв случай се противопоставям изцяло на изслушване на заключението, тъй като ВЛ няма правоспособност да извършва оценка на земеделски земи.

С оглед възражението на пълномощникът на ответника

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражението на пълномощника на ответника.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ – Р. С. К., на 50 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представил съм заключение в срок, което поддържам.

ВЛ – Както е формулирана задача на експертизата изключва оценка по земеделските наредби. В наредбите за оценка на земеделските земи, основната цел е да се сравнят земеделските площи на база стойности на добиви, качество на почвите и т.н. Те не са оценки по пазарни аналози и нямат отношение към продажбите и цените на имотите на пазара. В случая възложената задача на СОЕ изисква да се направи оценка след изследване на пазара на недвижими имоти, а не на земеделските земи. Считам, че не е необходим лиценз за оценка на земеделски земи при така зададените въпроси. Имам специалност по геодезия, земеустройство и градоустройство, както и по почвознание и екология и мога да направя необходимите сравнения. В случая прилагаме критериите по закона, а не по Наредбите за оценка на земеделските земи. Изключена е оценката на земята по тарифите на земеделските наредби и закони. Прави се оценка само на база пазарни аналози, за което имам лиценз.

Адв. Х. – Считаме, че възражението е неоснователно. Възложената задача на ВЛ, включва изготвяне на пазарна оценка въз основа на пазарни аналози за сравними имоти по характеристики с отчуждаваните, вкл. не е необходимо ВЛ да има специална правоспособност за оценка на земеделски имоти. В мотивите на законопроекта за изменение на ЗСПЗЗ няма специални изисквания за специализация на ВЛ, по-скоро приравняване на уредбата и даване на възможност от 2010 г. на оценителите към Министерски съвет, които имат само специализация за земеделски земи, а не общо за недвижими имоти да се впишат в регистъра и да се приравнят със статута на останалите оценители, приравнени от Закона за независимите оценители. Представям за сведение приетия проект на ЗИДЗСПЗЗ.

Адв. С. – ЕС прие, че всяко оценяване по Наредбата по ЗСПЗЗ би довело до

неадекватен размер на обезщетението. На нас не ни е необходим оценител, който би могъл да дава заключение по Наредбата.

Юрк. Д. – В случая става дума не за оценка по Наредбата на земеделските земи, а кой може да бъде независим оценител съгласно § 1, т. 3, буква Б от ДР на ЗДС. От доказателствата по делото е видно, че имотите са земеделска земя – ниви и мочурище. Тези независими оценители правят оценка и по пазарни аналози. Ето защо ВЛ следва да има правоспособност, за да направи оценка на пазарни аналози, както и по Наредбата за земеделските земи, така и по ЗДС. Това е формално изискване.

Адв. Х. – Това тълкуване е взаимноизключващо се. Критериите, които е посочил ЗСПЗЗ и критериите, които посочва Закона за независимите оценители не поставят изискване този оценител да е с квалификация само за земеделска земя. А ВЛ ако притежава по-широка квалификация трябва да се приеме, че има квалификация и за подвидовете. Строгата е специализацията не може да доведе до извода, че ВЛ може да прави оценки по пазарни аналози и няма да има по-широка правоспособност.

По възражението за липса на правоспособност на ВЛ СЪДЪТ ще се произнесе с крайния съдебен акт, като цени заключението от СОЕ, съобразно наличните по делото писмени доказателства и останалите заключения.

На въпрос на адв. Х., ВЛ – Посочените в т. 7 и т. 15 недвижими имоти съм приел за годни аналози, доколкото съм ги използвал в заключението. Постарал съм се да представя пълната информация за имотите, въз основа на която да се извърши преценка дали същите могат да бъдат използвани като аналози. За улеснение съм направил калкулация в няколко варианта.

Адв. С. - Нямам въпроси към ВЛ.

На въпроси на юрк. Д., ВЛ – Нива и мочурище не са еднакви имоти, като начин на трайно ползване. Като земеделски земи, двете са част от земеделски територии. В случая, основно влияние върху стойността на имота, би имало не толкова конкретния начин на трайно ползване, колкото местоположението на имота. Поради това считам, че е възможно да се използват като аналог сделки със земеделски земи с различно предназначение, но близки по местоположение и характеристики на оценявания имот. В момента не би трябвало да има никакъв пазарен интерес към имотите. Към момента на отчуждаването имотите са били на 6-7 км. в близост до С., в близост и до път. Цените на имотите в околностите на С. са доста по-високи отколкото цените на земеделските земи, които не се предлагат в бъдеще за алтернативно ползване. Винаги има значение това, че предназначението на имотът в бъдеще може да бъде променено, и че може да се ползва и за други цели, без да е необходимо да се променя предназначението му. Различното ползване освен като земеделска земя, позволява много по-голям приход да се добие от имота. Тази възможност имота да генерира по голям приход зареди това, че е близо до големия град, води до увеличена стойност. Много често се купуват земеделски земи с инвестиционна цел, предвид очаквани промени.

На въпрос на адв. Х., ВЛ – Доколкото изследвах района състоянието на имота – мочурище се дължи на различни фактори. Един от тези фактори е изграждането на пътищата наоколо, насипването на терени, с което се нарушават почвообразуващите слоеве, изменят се коритата на реките и това води до заблатяване. В близост до имота се намира стария път, който извежда към магистралата. Не мога да кажа на какво разстояние, но като се погледне картата, видно е че има сериозна намеса в наклона на терена около и в имота- мочурище. Ако не са добре проектирани и изпълнени

мероприятия, такива масивни земни работи водят до наводняване или засушавания на околните терени в подобни обекти. В случая мисля, че това е станало. Не съм правил изследване.

На въпроси на юрк. Д., ВЛ – Имотът по т. 2 към момента на отчуждаването е с осигурен достъп до път. Всички имоти в терена са с осигурен достъп до път. Допуснато е изработване на ПУП за застрояване. В границите на целия масив, всичките имоти вече са с променени граници, за да бъде осигурен достъпа до улицата. В кадастралната карта вече са регистрирани новите граници на имотите като УПИ, поради което съм приел, че имотът вече не е земеделска земя, а е УПИ. Вариант 5 е изработен, въз основа от цените на сделки № 7, № 8 и една средноаритметичната цена на сделки № 9 и № 15. Във вариант 6 съм използвал цените от същите сделки, само че цените от сделки № 8 и № 9 са взети предвид отделно, а не като средноаритметична стойност от двете. Предложил съм вариант на обезщетение, в който изобщо не участва имота, обективизиран в договора за ипотека, поради това че не съм 100 % сигурен, че този кредит не е обезпечен и с други имоти респ. дали този имот не обезпечава други кредити. До 2010 г. земеделските земи се оценяваха от оценители на недвижими имоти. Пазарната стойност не се извежда на Наредбите за оценка на земеделските земи. Запознат съм със стандартите за оценка, съгласно които оценката се изготвя в основа на заданието, избора на метод, но този избор се определя от заданието. В случая заданието е ограничено в това да не се използват непазарни практики за определяне на стойността. Казано е, че трябва да се направи сравнение със стойността на сходни имоти. Кой метод на оценка е приложим е правен въпрос.

Адв. Х. – Считаме, че заключението отговаря на поставените му задачи. Компетентно са изследвани всички аналози по делото, както са поискали страните. Вярно и правилно отразява стойността на аналозите, за да се приеме реална цена на отчуждените имоти. Моля да се приеме заключението. Във връзка с това, че единият от оценяваните имоти представлява мочурище, представям статия от 2011 г., в която се анализират в кои области и местности мочурищата са създадени по естествен път и в кои в резултат на човешката дейност. Въз основа на тази статия ние намираме основание да направим извода, че наводняването на единия имот е станало въз основа на човешка дейност по изграждане на пътища. Преди това този терен не е бил наводнен и е представлявал земеделска земя.

Юрк. Д. – За пореден път се установи липсата на годни аналози. С изключение на една сделка отнасяща се до имот, който е собственост на жалбоподателя, така както е преценил и органа, останалите сделки не са годни аналози. Ето защо целесъобразно ще даде да бъде допуснато изслушване на заключение от СТЕ, което да даде представа за цената на отчуждаваните имоти, въз основа на методите посочени в стандартите за оценка на имотите, макар и същите да не са регламентирани в Закон за държавната собственост. Това ще позволи да се добие реална представа за стойността на оценяваните имоти, тъй като тези методи са предимно такива на бизнес оценяването, и ще позволи съпоставката на цената с относими, спорно относими и неотнесими аналози, ако оценяването беше направено на свободния пазар. Моля оценката да бъде извършена въз основа на методите, които са регламентирани в Единните стандарти. По специално методите посочени в раздел 8 от Единните стандарти, а именно: оценката да бъде извършена по методите в раздел 8 - метода на пазарните сравнения, метода на пазарните множители, метода на директната капитализация на дохода и метода на амортизираната производителна стойност.

Адв. Х. - Считам искането за неоснователно. Цитираните методи, не покриват критериите на ЗДС. Настоящото заключение обобщаваща всички материали по делото, обобщава ги и използва критериите посочени в ЗДС. Още повече, че ВЛ заяви, че тези методи не са относими. Подобна оценка е дадена още в първото заключение от СОЕ по делото, изготвено от Ч. първа експертиза. В процесния случай, законът, по който сме поискали да се направи оценката, изисква имотите да бъдат оценени на базата на пазарни аналози и стойността им по време на едногодишния релевантен период. Тези сделки са анализирани вече. Дадени са отговори относно характеристиките и местоположението на имотите, средната им стойност е математическа операция, която всички ВЛ са направили. Според мен делото е изяснено от фактическа страна.

След изслушване на заключението от СОЕ и становището на страните,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от СОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждение на ВЛ, съобразно приложената справка-декларация.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на вношения по делото депозит.

ЗАДЪЛЖАВА оспорващия да внесе допълнителен депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 500 лв., вносими в 14-дневен срок и да приложи по делото вноския документ.

Остатъкът от възнаграждението на ВЛ до пълния размер ще бъде изплатен след представяне по делото на вноския документ от оспорващия.

Издаде се РКО.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за допускане на СОЕ.

ПРИЕМА за сведение представените от адв. Х. днес ЗИДЗСПЗЗ и Справка за водите в Софийска област.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Х. – Моля да уважите жалбата, като увеличите размера на определеното обезщетение. Претендираме разноски, съобразно списък, който представям списък. Считам, че следва да се кредитира последното заключение от СОЕ, вариант № 4, доколкото, според нас, то отговаря на всички изисквания на ЗДС. Не следва да се кредитира варианта на оценка с двете ипотeki, взети по отделно, тъй като от представените от мен предходни договорни ипотeki на тези имоти е видно, че в тях са включени и други имоти, сгради и УПИ. Не следва да се кредитира и вариантът, в който се използва сделката по т. 2, тъй като същата е сключена между свързани лица. От всички сделки по делото, обезщетението следва да бъде определено единствено въз основа на стойността на сделките по т. 7 и т. 15. Ако съдът прецени, че само една сделка е относима и това е сделката по т. 7, моля да определи обезщетението на база средна цена 225.33 лв. на кв.м. Представям за сведение решение на АССГ по

аналогичен казус, при което за определяне на стойността отчуждавания имот е използвана само една сделка. Моля за срок за писмени бележки.

Юрк. Д. – Моля при определянето на размера на обезщетението да се съобразят единствено варианти №1, №2 или №3 от експертизата, която днес се изслуша. Тези варианти се основават на пазарни аналози, по отношение на които сме взели писмени становища по делото. В тези писмени становища се посочи и защо пазарните аналози по варианти №4, №5 и №7 са неприложими. Моля да имате предвид, че при вариант №1 и №2 размерът на паричното обезщетение е определен, в единия случай на 21,48 лв., а в другия на 20.59 лв., които стойности се доближават до размерите на договорените обезщетения при сключване на спогодби с останалите собственици на отчуждавани имоти, който е 20.59 лв. Тези споразумения са многобройни, поради което и може да се сметне, че оперделения в тях размер за обезщетение е справедлив. Тези два варианта се доближават до пазарната стойност на имотите. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

Адв. Х. – Това становище е неправилно и неоснователно. Така приетите споразумения, касаят отчуждаване по други имоти в землището на кв. Б. и други райони. Имаме експертизи въз основа на които са изготвени решения на ВАС отнасящи се до имоти в района на Пътен възел Я., пи които стойността на отчуждаване на кв.м. много над тези 20 лв. Моля да кредитирате последното заключение от СОЕ във вариант №4. Моля да присъдите законна лихва от момента на постановяване на решението на МС до окончателното изплащане на обезщетението, тъй като именно от този момент реално жалбоподателят е загубил владението си върху имота. Моля да определите разумен срок за изпълнение на решението.

Адв. С. – Касае се за споразумения, които са доброволни, а не определяне на обезщетение със съдебни решения. Претендираното адвокатско възнаграждение е съобразено по размер с критериите на Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения. Конвенцията изисква правителството да направи необходимото, така че да бъдат изпълнени изискванията на конвенцията и да се даде обезщетение, с оглед на това, че хората са загубили своето имущество и ако не бъдат бързо обезщетението се губи интереса. Считам, че обезщетението следва да бъде изплатено в три месечен срок. Това е срокът, който обичайно се определя от съда на ЕС за изпълнение на неговите съдебни решение и който срок винаги се спазва от българското правителство.

Юрк. Д. - Противопоставям се искането за присъждане на лихва върху сумата. Именно защото е загубил собствеността си ще му бъде изплатено обезщетение. Или ще има обезщетение, че не се използва имота или за това, че е отчужден.

Адв. Х. - Обезщетението е следвало да се изплати още през 2013 г. Ние претендираме лихвите и срок за изплащането на

обезщетението, за да се сложи край на установеното от съда нарушение. В случая ЕС е приел, че е нарушен чл. 1, протокол 1 от Конвенцията за правата на човека. Доверителят ми е жертва на извършено нарушение от страна на държавата и за това следва държавата да се плати обезщетение и лихва върху него, като същото следва да бъде изплатено колкото се може по-бързо.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ на страните 7-дневен срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.16 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: