

Протокол

№

гр. София, 26.03.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 26.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **3463** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК, вр. чл.144 АПК на именното повикване в 11.51 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ: "Симей имоти" ЕООД, С. Б. Т., М. Г. М., Б. Г. М., (тримата като наследници на С. Й. Б.), А. И. Б., С. И. Б., Л. К. С., Л. К. С., Ц. И. Ц. и И. И. К. – редовно уведомени от предходното съдебно заседание чрез адв. М., представляват се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ НА Р. БЪЛГАРИЯ – редовно уведомен от предходното съдебно заседание се представлява от правен съветник А., с пълномощно на л. 45 от делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА АГЕНЦИЯ ПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА – уведомена от предходното съдебно заседание чрез процесуалния си представител, се представлява юрк. С. с пълномощно от днес.

СГП редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩО ЛИЦЕ С. К. се явява.

ДОКЛАДВА постъпила съдебно-оценителна експертиза от вещо лице К..

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

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и предвид липсата на процесуална пречка за даване ход на делото

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Страните /поотделно/ - Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на експертизата

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

С. К. К. 62г., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

Адв. М. - Взехте ли предвид тълкувателното решение на ВКС, според което следва лицето, на което земята е отнета и предмет на обезщетението да може да си закупи със същите пари равностоен имот.

Вещото лице – Не съм запозната с това тълкувателно решение, но съм използвала аналози от населеното място.

Адв. М. – При кой от вариантите биха могли жалбоподателите да си закупят равностоен имот в [населено място].

Вещото лице - Не съм изследвала подробно, но по принцип пазарната стойност.

Адв. М. – Нямам повече въпроси към вещото лице.

Правен съветник А. - Нямам въпроси към експертизата.

Юрк. С. – Касае се за отчуждаване през 2012 г. и следва съда да вземе предвид годината на отчуждаване. От тогава са всички документи, включително и данъчната оценка и съдът следва при вземане на решението да вземе предвид годината на отчуждаване и съответно годината на закупуване на имот подобен на този, който е отчуждения да е към тази дата.

Вещо лице – При изготвяне на оценката съм взела предвид три акта.

Юрк. С. - Първият включен под № 4 в списъка е договор № 111-11, можете ли да посочите страна купувач по този договор.

Вещото лице – По договор № 111-11 купувач е физическо лице.

Юрк. С. – Имот с планоснимачен номер завършващ на 124 Вие сте отбелязала, че попада в земеделски устройствени зони и терени.

Вещото лице – Да така е, но към 1989 г. има представени доказателства по делото и писмо на главния архитект, че всъщност и двата терена и имоти 124 и 79 попадат в урбанизирана територия съгласно план от 1989 г. и съм се съобразила с това. В момента по ОУП е земеделска територия, другият е в зона за озеленяване. Към момента по действащите планове двата имота не са в зона за жилищно застрояване.

Юрк. С. – При изготвяне на Вашата експертна оценка преценихте ли възможността договор 116-11 от 2012 г. да не бъде ползван като пазарен аналог ?

Съдът – Това е правен въпрос.

Юрк. С. – Процесните имоти попадали ли са поне в един момент от момента на възстановяването им в градоустройствена зона за жилищно строителство.

Вещото лице – Процесните имоти са възстановени след 1994 година с Решение на ПК от 1994г. и не са попадали в устройствена зона за жилищно застрояване.

Юрк. С. – Считам, че правилно и законосъобразно в списъка на вещото лице следва да бъдат включени други имоти, което ще бъде предмет на искане да се представи нова експертна оценка.

СЪДЪТ указва, че е правен въпрос, кои аналози ще бъдат използвани.

Юрк. С. – Нямам други въпроси.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 800 лв.

ИЗДАДЕ се РКО.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Няма да сочим други доказателства и нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. М. – Моля да уважите жалбата като увеличите обезщетението и възприемете вариант 1 от заключението. Претендирам разноски, за което представям списък. Моля за срок за писмена защита.

Правен съветник А. – Относно Вариант 1 от съдебната експертиза: Преценката, която се извършва въз основа на предназначението на имота налага от сравнителния материал да се изключат сделките с имоти, с характеристики, различни от тези на процесните отчуждавани имоти. Процесните имоти са земеделска територия с начин на трайно ползване - за друг вид застрояване, поради което именно тези характеристики определят имотите, служещи за сравнение като имоти със сходни характеристики по смисъла на закона. Така имотите, които са урегулирани поземлени имоти не могат да се включат в сравнителния анализ на вещото лице и да се вземат в предвид от съда. Такива са сделките по № 4 и № 21. Нещо повече - дори да се приеме, че имотите следва да се остойностят като урбанизирана територия, то липсва сходство между отчуждаваните имоти и ползваните от вещото лице горепосочени пазарни аналози. Както и вещото лице е отбелязало на стр. 3 от експертизата, съгласно регулационният план от 2009 г. имотите попадат в група земеделски устройствени зони и терени. С оглед устройствените характеристики на сравняваните имоти, следва да се направи извода, че не е налице сходство (подобност), съгласно разпоредбата на чл. 32, ал. 2 от ЗДС, позволяващо установяването на пазарна цена на отчуждаваните имоти. Това обосновава извод, че само едно от пазарните свидетелства, посочени в приложението към експертизата, има сходни характеристики, позволяващи обективна оценка на пазарната стойност на отчуждавания имот. Не случайно е и такава голяма разликата в стойността на сделките при покупко-продажба на УПИ и ПИ. Така имотите, които са урегулирани поземлени имоти не могат да се включат в сравнителния анализ на вещото лице и да се вземат в предвид от съда. В този смисъл е и константната съдебна практика на ВАС (например Решение № 478/15.01.2016, постановено по адм. дело № 7824/2015 г. по описа на ВАС, Трето отделение, Решение № 2755/11.03.2016, постановено по адм. дело № 8008/2015 г. по описа на ВАС, Трето отделение, Решение № 2748/11.03.2016, постановено по адм. дело № 8204/2015 г. по описа на ВАС, Трето отделение и др.).

В тази връзка, считам, че тъй като стойността на едната сходна сделка от Вариант 1 от експертизата е 25, 39 лв., а по третия вариант на заключението е 20, 05 лв., то може би

това е реалната цена за отчуждаваните имоти. Моля да възприемете втория вариант на заключението на вещото лице, тъй като той е допустим и необходим да се приложи в случая, поради липса на сделки. Моля да постановите вашето решение за отчуждаваните имоти в тази връзка.

Юрк. С. – Моля за срок за писмена защита. С цел улеснение на съда съм подготвила практика на ВАС, по отношение на това, кои имоти могат да се ползват като аналог. Твърдя, че описаните в експертизата документи под № 1 и № 3 не могат да се ползват като аналог. Подробни съображения ще изложа в писмена защита. Поддържам становището на правен съветник А..

Адв. М. /реплика/ - Към онзи момент закона не поставя изискване за наличие на минимум две сделки, които да са годин пазарен аналог. Европейският съд по правата на човека установи драстична разлика в присъжданите обезщетения, включително и в предлаганото такова от страна на МС, като споразумение в размер на 20 лв. на кв.м. Считам, че тъй като драстично е нарушен чл. 1 от Протокол № 1 към Конвенцията за правата на човека, всичко това е коментирано в решението на ЕС и моля да възприемете Вариант 1 на дадената експертиза. Считам, че посочените сделки са годни аналози и биха били в разумна степен да се възстанови правния баланс и правата на моите доверители.

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

Дава възможност на страните да представят писмени бележки в 7-дневен срок от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.05 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: