

# Протокол

№

гр. София, 10.06.2020 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,**  
в публично заседание на 10.06.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Николова**

при участието на секретаря Александра Вълкова и при участието на прокурора Десислава Кайнакчиева, като разгледа дело номер **905** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:30 часа, се явиха:

На първо четене:

ИЩЦИТЕ Д. Б. Б., О. Е. П., М. И. П., Е. М. П. и Д. М. П., редовно призовани чрез адв. И., явява се АДВ. И., с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, явява се ЮРК. Ю., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ ЧРЕЗ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ С., редовно призован, се явява Началник отдел „АПОФУС“ - С., редовно упълномощена от Областния управител, приета от съда от преди.

За СГП, редовно призована, се явява прокурор К..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно призована, се явява.

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, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

## ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА: На л.371 от делото е издадено съдебно удостоверение на адв. И., за да се снабди с удостоверение за наследници на Б. Б.. Издадено е СУ. С молба от 10.03.2020г. район „С.“ е изпратил Удостоверение за наследници.

На л.178 от делото е удостоверението, което Съдът е издал на адв. И., за да се снабди с удостоверение от СО- какви са параметрите на застрояване, кинт, плътност и други, които са били действащи в периода от 2000г. до 2020г., по плановете, които са действали за процесния ПИ с пл.№ 446. Удостоверението е получено. До момента по него нищо не е представено.

На л.364 – гръб, Съдът е дал указания на вещото лице още в предходно съдебно заседание, при заключението си да използва и доказателствата, които адв.И. ще представи по силата на издаденото му СУ. В тази част вещото лице няма как да е изпълнило указанието на Съда.

АДВ. И. – В. съм го второто СУ много отдавна в СО, но все още не съм получил отговор. Моля да ми дадете възможност да представя доказателствата, с които ще се сдобия въз основа на СУ, което е на л. 378.

Вещото лица- Взела съм предвид данните за кинт, плътност и прочие, и без да ми представя нещо адв. И..Не е необходимо да изчаквам доказателствата от това СУ, за да слушаме експертизата. Аз съм използвала всички ПУП, РП и ЗП, действали за имота през процесните периоди и съм се съобразила с предвижданията. Независимо какви доказателства ще бъдат получени по СУ, аз съм установила данните. Представям декларация за липса на конфликт на интереси.

СЪДЪТ по доказателствата

### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателство молба от 10.03.2020г. на район „С.“ –СО с приложено Удостоверение за наследници.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адв. И. да представи доказателствата, с които ще се снабди въз основа на СУ на л.378.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА депозираната на л.383 по делото справка – декларация на вещото лице за 1315 лв., както и днес представената декларация за липса на конфликт на интереси.

УКАЗВА на адв.И., че на л.380 ищците имат неизползвана такса в размер на 5 лв. /била е внесена за СУ вповече/, като могат да я използват занапред.

УКАЗВА на адв. И., че е следвало ищците да довнесат депозит в размер на 1015 лв., във връзка с депозираната на л.383 по делото справка – декларация на вещото лице за 1315 лв.

АДВ. И. - Не са успели днес, моля да им се даде възможност.

УКАЗВА отново на адв. И., ищците в 5 дневен срок от днес да довнесат депозит в

размер на 1015 лв.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА: СТОЕ е допусната с Определение от 11.07.2018 г., на л.58 от делото, като до момента има внесен депозит - 300 лв. от ищците. Задачите за експертизата са формулирани на л.38 до л.40 от делото – общо 15 въпроса, както и на л.292 до л.336 от делото. Постъпило е заключение по допуснатата СТЕ. Заключениеето е постъпило на 02.03.20 г. Спазен е срока. Доп.депозит от 1015 лв. не е довнесен. Съдът отново даде срок на ищците. Представена е декларация за липса на конфликт на интереси.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на вещото лице заключението по делото, за да го подпише.

Вещото лице подписва заключението си.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ.

СЪДЪТ СНЕМА САМОЛИЧНОСТ НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:

А. Ж. А., 50г., българка, български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ отново предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Поддържам заключението на експертизата.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – На стр. 3 сочите на две места номер на имота 444, имате ли предвид 446?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Имала съм предвид номера на имота по заповедта. Ако е 446 в заповедта, значи съм сгрешила.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – На стр. 4 под последната снимка сте записали, че с допълнение в РП, направено от 1987 г., след отреждане на имота „за Б.“ по РП 86г, тепърва се добавя „за специални нужди“. Следователно при отчуждаване през 1988г, действащият РП за имота е РП 87г. Този РП 87г променя ли предвиждането за имота по РП 86г, какво се променя относно застрояването, след като се добавя това „за специални нужди“? Тази добавка „за специални нужди“ означава ли, че има промяна в предназначението на имота?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не се променя предназначението на имота, само се добавя „за специални нужди“. РП 87г е действащ към момента на отчуждаването. Няма промяна, а само е допълнение за уточнение, че е „за специални нужди“. През 87г. също си остава за Б., само че е уточнено, че е „за специални нужди“.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Отреждането „за специални нужди“ на процесния имот същото ли е като отреждането на другите имоти в квартала?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не е като на другите имоти в района. Различно е, те не са за специални нужди. През 1986г. е предвидено в този имот многоетажно застрояване от 1, 6, 7 и 8 етаж, което означава, че предназначението на имота е било за високоетажно застрояване по РП 86г. По РП 87г пак остава високоетажно, но вече е

за „специални нужди“. По преписките няма абсолютно нищо по – конкретно за какво се добавя през 1987г „за специални нужди“.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - На стр. 5 от заключението между двете снимки се сочи, че има последващ РП 04г, като отреждането от РП 87г се променя на УПИ III-444. Това означава ли, че през 2004г. отреждането на ПИ пак става обикновено, без да има нещо специално за него. Съобразено ли е в оценката Ви, че в периода 1988г/отчуждаването/- 2004г, имотът е с отреждане „за Б.-специални нужди“, и чак през 2004г отреждането е вече за нормално УПИ /УПИ III-444/?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, „за специални нужди“ е само в периода 1987г. – 2004г. Това е съобразено в моята оценка.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Не сте отговорила на въпроси Н и К. Като оценител можете ли да сметнете лихвата по главницата на наемните цени по въпрос „К“?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз съм дала какви са наемните цени към посочени от ищците дати. Самото изчисляване на лихвата обаче е от компетентността на икономист, става въпрос за минал период. Аз съм дала главниците/наемните цени към конкретен момент, посочен от ищците/, икономистът следва да изчисли лихвите върху тези главници.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Във въпрос Н сте посочили, че процента обезщетение е въпрос на договаряне? Какви площи биха получили ищците като обезщетение при застрояване на имота им към съответните дати?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Нямам пълна информация за целия период. Особено за първите дати, до към 2000г., по отношение на обезщетенията в района. Процентът на обезщетение е при договаряне със строителя, това е процента, с който се обезщетяват собствениците на терена чрез обекти в сградата, която строителя ще построи в имота им. Това става, ако беше отменено отчуждаването и ищците можеха да дадат имота си на строител, а той да им даде определен процент от РЗП на бъдещата сграда. Процентът е на пазарен принцип, не е регулиран, няма нормативни рамки или прагове.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Вие казвате, че не може да отговорите как е вариал процентът през различните периоди, защото нямате данни?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. Има сделки, които са свързани с обезщетения. Уговорен процент от РЗП на бъдещата сграда, като има доплащания с пари. По тази причина няма как да дам еднозначен отговор как в района, към посочените дати, е вариал процента на обезщетение от строителя/от РЗП на бъдещата сграда/.

Въпрос на АДВ. И. към вещото лице - Тъй като аз все пак не искам конкретни проценти от конкретни сделки, а да кажете най-общо средно за района какви са били обезщетенията? Имам предвид към конкретните дати по Приложение 7 към експертизата, а не всичките към дати. Ако имотът беше даден на строител, щеше ясно да се види какъв е процента. Но тук самите собственици на терена са строили и ние нямаме данни за обезщетението за конкретния имот. Имам информация, че в този период процентните обезщетения са били в границите от 15%, 18%, 20% в началото

до 30-40% - по-късно. Считам, че трябва да се допълни експертизата, по буква „Н“ е непълна.

Другият ми въпрос е, че исквата молба е подадена на 18.12.08г. Имаме дадена от вещото лице оценка към датата 01.01.2009г. Дали вещото лице счита, че от 18.12.08г. до 01.01.09г. има голяма промяна в оценката на имота?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Няма да има голяма разлика в цените на имотите между 18.12.08г. до 01.01.09г. Приемете, че е същата и към 18.12.08г

АДВ. И. – Нямам други въпроси. Да се приеме заключението на експертизата, като се има предвид само възражението ми по отношение на въпрос Н. Моля да се даде възможност за допълване на въпрос „Н“, като се съобразят обаче само датите по Приложение 7. Формално по чл. 205 заявявам, че не оспорвам заключението, но считам, че трябва да има вариант, в който да се включи отговор на въпрос „Н“. Тогава оценките биха имали друг вид, който ще е по – висок. С оглед отговора за лихвата, ще искам назначаване на икономическа експертиза за въпрос К- за лихвите върху наемните цени в отделните дефинирани периоди по Приложение № 7 от СТОЕ.

ЮРК. Ю. - Нямам въпроси. Да се приеме експертизата, но не следва да бъде кредитирана при произнасяне по същество. Представям молба – становище с по-подробни съображения. Предоставям копие за адв. И.. С тази молба-становище представям и едно писмо от М-во на външните работи, че нямат данни за извършено плащане за Б. от Б..

АДВ. И. - Не оспорвам писмото от МВънР. Да се приеме. Становището го оспорвам. Исквам възможност да изложам писмено становище по него. На свой ред представям Решение № 3808/11.03.2020г. на ВАС, в което за пореден път указват на ответника СО или да ни даде обезщетение, или да отмени отчуждаването.

ЮРК. Ю. –Работим по въпроса.Ще се произнесен.

Началник отдел „АПОФУС“ - С. - По отношение на експертизата имам само един уточняващ въпрос към вещото лице. Не ми е ясен самият въпрос №12. Той е да се изготви заключението, като се има предвид отмяната на Наредба №5/99г., за реда и начина, която вещото лице по първоначалната експертиза е приело.Вещото лице в настоящата експертиза казва, че пазарните оценки при първото гледане не са изготвени по пазарна методика, съгласно Българските стандарти за оценяване в сила от 2018г. Няма как първоначалната експертиза да е съобразена с тези стандарти от 2018г., защото е изготвена преди 2018г. Мисля, че този въпрос е неотносим по съществото на спора. Това е имало предвид вещото лице, че първоначалната експертиза по делото, не съответства на стандартите на 2018г.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Настоящата СТОЕ да е по други норми и методи направена, не като при първото гледане на делото , така ли сте разбрали задачата?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Първата СОЕ е направена по Наредбата за базисните цени. Тогава колегата е ползвал също няколко методаПървоначалната експертиза не е направена по методиката, по която на мен ми се възлага да изготвя оценка сега. Колегата О. С. беше изготвил оценката, като беше използвал Наредба, която е за сделки на СОС. Не са използвани от него пазарните цени към съответните периоди, а

е използвана базисната цена, която е посочена в Наредбата. Аз не съм се съобразявала с Наредбите по ЗЗДС и ЗОС. Изготвила съм оценката така, както са ми поставени въпросите- по Сравнителен метод, на база извършваните сделки в съответните периоди. За определяне на наем - по Приходния метод и по Остатъчния метод- за земя. Колега го беше направил по друга методика и оттам идва разликата между моята и неговата оценка.Неговата е по други методи и норми/към него момент действащи/, моята е по други, това е задача 12.Аз не съм дала оценка по базисни или по каквито и да е регулирани цени, само по пазарни.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА, че първата СОЕ е на л.320 от дело № 4751/14г. на АССГ. Предостави я на виждане на в.лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Тази оценка тогава е правена по метода по Наредба /26.10.1998г. за базисните цени. Цитирана е на л.34 от това дело. Вещото лице е използвало също няколко метода, които ясно са обозначени на изготвената от него експертиза. Разликата между моята оценка и оценката на вещото лице при предходното разглеждане, идва от разликата в използваните методи. Той е използвал например – Методът на базисните оценки, какъвто аз не съм използвала. Аз не съм използвала методи от Наредбите на СОС или на СО, а съм използвала пазарните оценки. По Наредбата за базисните цени се продавах предимно общинските имоти. По нея се правеха базисните пазарни оценки, които се представяха пред нотариусите, когато се изповядваха сделки. Както сега е данъчната оценка имаше изискване да не е по – ниска от определената базисна цена за имот. Пазарните цени тогава бяха по – високи от цените по Наредбата за базисните цени.

Началник отдел „АПОФУС“ - С. – Не възразявам да се приеме заключението, но считам, че в голямата си част отговорите на въпросите са неотнормирани към предмета на настоящото производство. Детайлно ще го коментирам в хода по същество. По повод на искането за допълнителна задача за отговор на въпрос „Н“ от заключението, за определяне процент обезщетение на РЗП, считам, че същото не следва да се уважава, доколкото предметът на делото се определя с фактическите обстоятелства, изложени от ищеца в исковата молба. Никъде няма в исковите молби, освен в тези въпроси, тяхно твърдение, че пропуснатите ползи и претърпените загуби за периода се дължат на обстоятелството, че след като имотът е бил отчужден, но не е довършено и не им е дадено обезщетение, че те са могли след евентуална отмяна на отчуждаването да учредят право на строеж на трето лице, от което да бъдат обезщетени с процент от новоизграждаща се сграда. Такова фактическо твърдение не е изложено, то този пропуск няма как да бъде саниран едва сега с поставяне на допълнителни задачи към вещото лице. По отношение на обстоятелството, че лихвите следва да се изчисляват от икономист- няма как оценител да ги изчисли, но моля да се има предвид при поставяне на задачите исковият период на претенции и обезщетения – 2018г. и 2019г. За предявена искова претенция през 2008г., с няколко изменения впоследствие, няма как да вземем периода 2018-2019г. Не възразявам да се приемат представените от Столична община писмени доказателства. Също така, не възразявам, да се приеме и представеното писмено доказателство от адв.И..

ПРОКУРОРЪТ - Нямам въпроси към експертизата. Да се приемат писмените

доказателства представени от страните. Считам, че не следва да се допускат допълнителните въпроси, тъй като те надхвърлят предмета на установяване, съгласно исковата молба и няма да допринесат за постановяване на Решението по делото.

СЪДЪТ по доказателствата

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА писменото доказателство, представено днес от СО-писмо от МВънР от 2020г.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА съд.решение, представено от ищците.

УКАЗВА на страните, че въпроси К и Н вече са допуснати с определението на л.58, като не става дума за допускане на допълнителна задача тепърва.Още при допускане на СТЕ, Съдът указа на страните, че ще допусне всички задачи на ищците, а едва при произнасяне по същество Съдът ще се позове на относимите.

АДВ. И. – Твърдя, че в никой период моят имот не е следвало да бъде оценяван по базисни цени, защото имотът е хубав и на хубаво място, и считам, че трябва да бъде оценяван във всеки един момент по пазарни цени, които значително са били по – високи от базисните. Използваната в експертизата по предходното дело Наредба за базисните цени на недвижимите имоти е напълно неотнормирана към методите за определяне на средни пазарни цени. Нямам въпроси към вещото лице, но имам реплика срещу възражението за допълнителни задачи. Ние твърдим, че в самата оценка като пазарна цена, следва да се включи и беше включена в исковия период, включително и до настоящия момент, стойността на бъдещото средно обезщетение, такова, каквото се договаря към определения момент на една бъдеща сграда върху терена. При продажбата задължително влиза, какво би получил собственикът на терена, когато върху него вече се построи сграда. Върху нашия имот са построени 9000 кв.м. РЗП – луксозна сграда с разрешение, на единия ответник, който замълчава, че ние имаме искане за отмяна на отчуждаването на имота ни. Той 20г. не се произнася по това искане. Не се изключва възможността за оценяване на нашите квадратни метри земя като се има предвид и пазарния фактор.

Вещото лице – На въпрос Н мога да отговоря принципно в тези периоди по приложение № 7, т.е. ранните периоди, , какви бяха

границите на договорения процент на обезщетение за този район, без да мога да направя конкретна разбивка какъв процент се е давал за магазини, за офиси, за жилища и прочие, според спецификата на обекта. Моля за допълнително време, за да депозирам в писмен вид заключение по въпрос Н, за него ще представя нова справка – декларация, депозиранията не включва този въпрос.

СТРАНИТЕ / поотделно/ - Не възразяваме да се приеме заключението.

**СЪДЪТ** по доказателствата

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателство заключението по изслушаната днес СТОЕ.

**ОПРЕДЕЛЯ** хонорар в размер на 1315 лв., съгласно приложената от вещото лице справка – декларация.

**УКАЗВА** на вещото лице, че в 3 – дневен срок от днес може да получи РКО за сумата от 300 лв., което е предварителният депозит.

Вторият РКО за остатъкът от 1015 лв., ще му се издаде, след като в 5 - дневен срок сумата бъде внесена от ищците.

**УКАЗВА** на вещото лице да депозира заключение и по въпрос Н от допуснатата първоначална СТОЕ , като отговори - в периодите посочени в Приложение 7, а именно до 2009г., какви са били границите, в които са варирали процентите обезщетение, давани от строителите на собствениците на имоти в този район /процент от РЗП на бъдещата сграда/, като при възможност да направи и разбивка за жилищни, нежилищни, търговски и прочие обекти. При невъзможност за разбивка, да посочи общо как е варираля процента в периодите за този район.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит в размер на 100 лв.

**УКАЗВА** на ищците в 5 - дневен срок да внесат и този депозит за въпрос Н.

**УКАЗВА** на вещото лице, че може да започне работа по въпрос Н.

**ИЗМЕНЯ** Определението от 11.07.18г., на л.58 от делото, за



допускане на настоящата СТОЕ, като **по въпрос К - ДОПУСКА съдебно – счетоводна експертиза.**

Определя депозит в размер на 200 лв., вносим в същия 5 - дневен срок от днес от ищците за ССЧЕ.

**УКАЗВА** на вещото-лице счетоводител, който ще бъде определено след внасяне на определения депозит, при отговор на въпрос К да се придържа към периодите така, както са дефинирани от ищците, както и да използва наемните цени за тези периоди, така както са установени от вещото лице в днес приетата експертиза.

**ДАВА** възможност на адв. И. в 5 – дневния срок от днес за по – прецизно формулиране на задачите за СсчЕ, ако желае. Съдът ще ги изпрати на ответниците за сведение и ще измени днешното определение за ССЧЕ.

**УКАЗВА** на страните, ако до следващото съдебно заседание има произнасяне по отчуждаването, респ. отмяната му, да представят писмени доказателства.

**СЪДЪТ** за събиране на доказателства

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО** за 21.10.2020 г., от 15:30 ч., за която дата и час страните и вещото лице А. -редовно уведомени от днес.

Да се призове вещото лице по ССЧЕ, след определянето му при внесен депозит.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:30 ч.

**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**