

Протокол

№

гр. София, 19.01.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 19.01.2022 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 14:30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - Н. Г. К., редовно уведомен, се представлява от адв. Х. и адв. С., 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, се представлява от юрк. П., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - МИНИСТЪРА НА ФИНАНСИТЕ, редовно уведомена, се представлява от юрк. Б., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - АГЕНЦИЯ ПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА, редовно уведомена, се представлява от юрк. Н., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Д. С. Ч., 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 молба от 05.01.2022 г. от адв. Х., с приложени към нея решения на Върховния административен съд, постановени в производства по оспорване на равностойното парично обезщетение за отчуждаване на имоти, находящи се в близост до процесния за изграждане на Пътен възел -Я..

ДОКЛАДВА молба от адв. Х. от 06.01.2022 г., с приложения към нея шест нотариални акта, обективиращи сделки с недвижими имоти, находящи се в близост до отчуждавания.

ДОКЛАДВА заключение от СОЕ, депозирано по делото на 12.01.2022 г.

СТРАНИТЕ (поотделно) – Да се приемат писмените доказателства, приложения към молбите на пълномощника на оспорващия. Не възразяваме да се изслуша заключението от допуснатата СОЕ.

По доказателствата,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложения към молбите на адв. Х. от 05.01.2022 г. и 06.01.2022 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ: Д. С. Ч., на 73 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ – Поддържам заключението.

На въпроси на адв. Х., ВЛ – При изготвяне на заключението не съм взимала предвид решенията на Върховния административен съд, които са приложения по делото. Тях съм ги оформила в справка, приложена към заключението, но при изготвяне на оценката не съм ползвала като аналози сделките, посочени в тях. Бих могла да направя оценка, като използвам като аналози, сделките описани в решенията на Върховния административен съд. Имотите, които съм описала в приложения към заключението списък не съм сумирала, тъй като се отнасят за имоти с различни характеристики от отчуждения. Имотите се намират в различни землища. Имотът, предмет на настоящата оценка е мочурище, а тези имоти представляват ниви. ОУП на [населено място] е от 2009 г. Тези терени не са предвидени за застрояване. Те се намират близо до отчуждените, особено имотите находящи се в [населено място] и Горни Б.. Те се намират от 200-300 м. до километър разстояние от отчуждените, но са в съседно землище. Имотите се намират от двете страни на автомагистрала Х.. Землищната граница минава до имота на жалбоподателя. Бих могла да изготвя заключение на базата на имотите, които са посочени в списъка и съдържащи се в решенията на ВАС, без да се съобразявам с разпоредбата на чл. 32 и § 1 от ДР на ЗДС. Първата таблица, която съм приложила към доклада е изготвена по пазарни аналози от решенията на Върховния административен съд от 2011 г.

На въпроси на юрк. Д., ВЛ – Описаните в таблицата имоти са близки до отчуждените на жалбоподателя, като начин на трайно ползване (бизнес характер), но са различни по плътност на застрояване. В първата таблица само един имот отговаря на характеристиките на чл. 32 и § 1 от ДР на ЗДС. Останалите имоти не могат да се ползват като аналози. През 2007 г. пазарните цени на имотите са били много високи, след 2010 г. цените спадат. Средните цени на земеделските земи по години са дадени в цветна графика към заключението.

На въпроси на юрк. П., ВЛ – Приложенията по делото нотариални актове са от 2007 г., за това не съм изследвала сходството на имотите и не съм ги оценявала. Те са извън релевантния срок. Само съм сумирала стойностите на сделките и съм определила средната цена на кв. м.

СТРАНИТЕ

След изслушване на заключението от СОЕ (по отделно): Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от СОЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на внесения по делото депозит, за което се издаде РКО.

Адв. Х. – Моля да допуснете допълнителна съдебно-оценителна експертиза. С оглед на това, че се говори, че отчуждените от доверителя ми имоти, като начин на трайно ползване представляват мочурище, ВЛ да отговори на следните въпроси:

1. Кои от оценяваните три имота представляват мочурище и кои не?
2. Налице ли е застрояване, около или в близост до имотите, с трайно предназначение за мочурище? Върху това мочурище реализирано ли е мероприятияето Пътен възел-Я.?
3. ВЛ в графичен вид да посочи на какво отстояние в метри се намират имотите, предмет на нотариалните актове, използвани в производството през 2011 г. пред Върховния административен съд, както и тези приложени с молбите от 05. и 06.01.2022 г., като ги съпостави, без да изследва всички законови критерии, без ограничения. Въз основа на тези констатации да даде отговор, кои от тези сделки са годни пазарни аналози за изготвяне на оценка на обща база, съобразно оценителската практика за определяне на пазарна цена, съобразно националните стандарти, европейските и световни стандарти?
4. ВЛ да даде варианти за средна цена, въз основа на определените с решенията на Върховния административен съд справедливи размери на обезщетенията на останалите собственици на имоти, отчуждени за изграждането на същия пътен възел.
5. ВЛ да даде вариант на средно претеглена цена между имотите, предмет на решенията на Върховния административен съд, на нотариалните актове от 2007 г., нотариалните актове представени по делото от 2011 г. на ВАС и нотариалните актове, представени с молба от 06.01.2022 г.
6. ВЛ да проследи развитието на цените между 2007 г. и 2011 г. и определи справедлива стойност съобразно пазарната цена на имотите, като използва за база сделките, които е използвала при изготвянето на вариант 2 на оценка в заключението и аналозите, които са представени в делото от 2011 г. на ВАС.

Във връзка с искането на адв. Х. за допускане на допълнителна СОЕ,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОКЛАДВА молба от процесуалния представител на ответника, в която е

формулирано писмено искане за допускане на допълнителна съдебно-оценителна експертиза със задача ВЛ да изготви заключение относно оценката на отчуждените имоти, като вземе предвид изискванията на закона и използва като аналози сделки с имоти, находящи се на територията на район „К.“, СО. За изготвяне на заключението по допълнителната съдебно-оценителна експертиза в молбата се съдържа и искане за издаване на съдебно удостоверение на ВЛ за събиране на доказателства от Агенцията по вписвания.

СЪДЪТ предостави молбата на пълномощника на ответника за запознаване на пълномощниците на оспорващия.

Юрк. Д. – Поддържам искането си за допълнителна СОЕ със задача, конкретизирана в писмена молба, депозирана по делото, както и искането за издаване на съдебно удостоверение. По отношение на формулираните в днешното съдебно заседание от пълномощника на оспорващия задачи към допълнителната СОЕ изразявам следното становище: първите три задачи, които се отнасят до изясняване на това дали имотите са мочурище и в каква част, налице ли е застрояване на имоти или мочурища около имота на жалбоподателя и реализирано ли е мероприятието, не се противопоставям да бъдат поставени на ВЛ, но при едно условие - този анализ да се извърши към момента на отчуждаване, доколкото в решението на ЕС, в раздел IV, т. 102, говори за пазарна стойност по времето когато жалбоподателят е бил лишен от правото си на собственост. С оглед на това, оценката следва да бъде извършена не към настоящия момент, когато там вече има изградена магистрала, а към 2010 г., когато имотът е отчужден. По въпросите отнасящи се до установяване на отстоянията в метри между съседните имоти, предмет на съдебни производства пред Върховния административен съд и тези на жалбоподателя се противопоставям на тяхното допускане. Законът за държавната собственост говори за имоти в близост до отчуждавания до 2015 г., а след 2015 г. като такива са определени имотите намиращи се в съответното землище, респ. в съответния район в градовете с районно деление. Нито в закона, нито в съдебната практика се говори за отстояние между имотите при определянето им дали те се намират в близост до отчуждавания. Многократно е отречено това да се вземат предвид степента на близост в метри/километри. Този критерий съществува единствено в Наредбата за цените на земеделските имоти, по която Наредба която е била направена първоначалната оценка. Жалбоподателя е оспорил този начин на извършване на оценка и в решението си Европейският съд също е приел, че тази наредба, с тези отстояния противоречи на Европейската конвенция по правата на човека. След като противоречи, сега да се иска експертизата със същите задачи буди недоумение.

Юрк. П. – Отговорът на поставения днес въпрос от пълномощника на оспорващия се намира в заглавната част на сега представената експертиза. По отношение на втория въпрос, считам същият за неотносим във връзка с това осъществено ли е мероприятието. Дали е осъществено мероприятието е въпрос, който не касае делото. Решението на Европейския съд казва, че Наредбата за земеделските земи не е справедлива от пазарна гледна точка, поради това ние търсим други аналози, търсим чрез решения на ВАС, чрез експертизи, но това са пазарни аналози и не може да избягваме закона. Една нива 3 категория, по никакъв начин не може да се сравни с една нива 10 категория. Размерът на сега определеното обезщетение е увеличен доста съобразно представените съдебни решения, а претендирания в настоящото

производство размер на обезщетението е в хиляди пъти по -висок. Трябва да се съобразят характеристиките на сравняваните имоти. Ако се допусне определяне на обезщетение без ограниченията на закона, това изцяло ще противоречи на нормите на закона. Затова възразявам срещу допускането на допълнителна СОЕ със задачи, формулирани днес от пълномощника на оспорващия. Поне да се прецени сделките, които са използвани като аналози за имоти с какъв характер се отнасят. Не се противопоставям да бъдат съобразени характеристиките на имотите, находящи се на територията на район „К.“.

ОСТАНАЛИТЕ СТРАНИ (поотделно) - Присъединявам се казаното от колегите пълномощници на ответника и на ЗС А..

Адв. Х. - По първото възражение изразяващо се в това да не се вземат като аналози сделки от 2007 г., считам че като критерии кога е отнет имота следва да се има предвид, че още през 2009 г., когато се построи пътен възел – Я. имотът е отнет от доверителят ми. Реализацията на самия пътен възел дойде много преди отчуждаването през 2011 г. на имотите на Н. К.. Поради тази причина, за разумната стойност, за която говори СЕС следва да се приеме стойността на имотите, които се намират един до друг. Ние не гоним максимум, но при отчуждаването се е получила несправедлива цена. Затова търсим сравняване с имоти в съседни землища и това тези имоти да са в близост до отчуждения. Не се противопоставям на задачите от ответника. Н. се постигне справедлива оценка. Моля да задължите А. или МРРБ да представят протокол за строителна линия или за откриване на строителна площадка, за да се установи през коя година имотите са отнети от доверителя ми.

Адв. С. – Земята следва да се счита за отчуждена по времето, когато жалбоподателя е бил лишен от правото на собственост.

Юрк. Д. - Противопоставям се на това искане. Дейностите по това трасе започват в различни етапи от време.

По доказателствата,
СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изслушване на допълнителна СОЕ със задача, формулирана от адв. Х. в днешното съдебно заседание, както и задача, формулирана в писмената молба на процесуалния представител на ответника, депозирана по делото на 13.01.2022 г.

ДА СЕ ИЗДАДЕ на ВЛ съдебно удостоверение, със съдържание формулирано в т. 2 от молбата на процесуалния представител на ответника от 13.01.2022 г., което да му послужи пред Службата по вписвания.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 800 лв., вносими, както следва: 500 лв. от оспорващия и 300 лв. от ответника в 14-дневен срок от днес.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за представяне по делото на строителните документи за изграждане на магистрала Х., в участъка на пътен възел Я., тъй като намира, че същите са неотнормирани към предмета на настоящото съдебно производство.

За събиране на доказателства,

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 27.04.2022 г. от 13.00 часа, за която дата и час страните уведомят от днес.

ДА СЕ УВЕДОМИ ВЛ след прилагане по делото на документите за внесените

депозит, за които са задължени страните днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.16 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: