

# ПРОТОКОЛ

Гр. Видин, 10.09.2020 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – ВИДИН**, пети административен състав в публично съдебно заседание на десети септември, две хиляди и двадесета година в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: РОСИЦА СЛАВЧЕВА**

при участието на секретаря Катерина Борисова и прокурора.....  
сложи за разглеждане **адм. дело № 216** по описа за **2020 г.** докладвано от  
**СЪДИЯ Росица СЛАВЧЕВА**

На именното повикване в 10.45 часа се явиха:

Жалбоподателят – Б.П.Т., уведомен в предходното съдебно заседание, се явява лично и с адвокат П.С., с пълномощно от по-рано.

С вх. № 2052/03.09.2020 г. по делото е депозирано платежно нареждане от Б.П.Т. по назначената допълнителна експертиза. Постъпили са и 2 бр. НА с №№ 74, том. III, рег. № 3003, дело № 242 от 28.05.2019 г. и № 72, том. III, рег. № 3001, дело № 240 от 28.05.2019 г.

За ответната страна – Министерски съвет на Република България, уведомени по реда на чл.138, ал.2 от АПК, представител не се явява.

От МС на Р България, чрез процесуален представител И. Г., е постъпило становище вх.№ 2080/10.09.2020г., ведно с приложено пълномощно.

За заинтересованата страна - Министър на регионалното развитие и благоустройството уведомени по реда на чл.138, ал.2 от АПК, представител не се явява.

За заинтересованата страна - Министър на финансите, уведомени по реда на чл.138, ал.2 от АПК, представител не се явява.

За заинтересованата страна Агенция "Пътна инфраструктура" – гр.София, уведомени в предходното съдебно заседание, се явява гл.ю.к.П. Р., с пълномощно от по-рано.

Вещото лице - И.И.Ц., налице.

С вх. № 2076 /10.09.2020 г. е депозирано заключението от вещото лице Ц. по назначената допълнителна съдебно – техническа експертиза.

**СТАНОВИЩА ПО ХОДА НА ДЕЛОТО.**

Адвокат С.: Моля да се даде ход на делото.

Жалб.Т.: Моля да се даде ход на делото.

Гл.ю.к.Р.: Моля да се даде ход на делото.

Съдът намира, че липсват процесуални пречки за даване ход на делото, за което

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

Адвокат С.: Моля да се да бъде изслушано вещото лице, както и да бъдат приети представените от нас два нотариални акта.

Жалб.Т.: Поддържам казаното от адвокат – пълномощника.

Гл.ю.к.Р.: Моля да не се приемат допълнително представените документи, тъй като те са за различно землище, като един от актовете е извън срока, който е указан и в задачата на вещото лице, както и извън срока нормативно определен от ЗДС, а именно към 12.11.2019г. е крайният срок, а той е от 2020г. юни месец. Моля да се изслуша вещото лице.

Съдът намира, че следва да бъдат приети представените от жалбоподателя 2 бр.НА, както и да се изслуша вещото лице, за което

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА: Нотариален акт № 74, том. III, рег. № 3003, дело № 242 от 28.05.2019 г. и Нотариален акт № 72, том. III, рег. № 3001, дело № 240 от 28.05.2019 г.

ПРИЛАГА платежно нареждане от 03.09.2020 г. от Б.Т..

ПРИЛАГА становище вх.№ 2080/10.09.2020г. от МС на Р България, чрез процесуален Представител И. Г., ведно с пълномощно – 5 листа.

ПРИСТЪПВА се към разпит на вещото лице:

Вещото лице - И.И.Ц., със снета по делото самоличност: Изготвила съм писмено заключение, което поддържам.

Във връзка с допълнително поставените две задачи по делото и представените шест документа за собственост, след анализи на документите, съм извела пазарната цена на декар за землището на гр.Дунавци на базата на три документа за собственост - единият, който е по делото, който е по първоначалната експертиза и два от допълнително представените по сравнителен метод. Накратко – сравнителен метод чрез коефициенти се привеждат цените по сделките на аналозите към съответно оценяваният имот. В този случай за всеки един от имотите по делото е направено, тъй като те са различна категория, с различна площ, е изведена различна пазарна цена. За имота, който е трета категория, е изведена цена от 927, 61 лева на декар. За имота, който е пета категория, е изведена цена 862,85 лева и за имота, който е шеста категория, е изведена цена от 831, 66 лева. Това е пазарната цена на декар, но не е размера на равностойно парично обезщетение. Това е пазарната цена на декар, която е определена на българските стандарти за оценяване, които дават по-голяма свобода и избор на аналози, т.е. от кои сделки да вземем, но и почива върху два нотариални акта, които са сделки между физически лица, което е в противоречие със ЗДС.

Вторият въпрос: „Да се изчисли размера на равностойното парично обезщетение с включване на тези шест документа“ – нито един от тях не отговаря на изискванията на ЗДС, но той като го имам като поставена задача съм го изчислила и записала в заключението към експертизата. Като едното е с всички документи за собственост - шест, а в три от тях са включени имоти от други землища. А във втория вариант са включени само имоти от землището на гр.Дунавци. Има три представени документа, които са между юридическо лице и физически лица, но това са тези документи, в които сделки има имоти в други землища и не отговарят на условията да са само в землищата на гр.Дунавци, а там няма определена цена на конкретна нива в гр.Дунавци, има обща цена на сделката.

Въпрос на жалб.Т.: По единия от методите, като сте изчислили едната сделка, от тези които са послужили за оценка по метода, посочен в ЗДС, е изключена, нали така?

Вещото лице - И.И.Ц.: При изчисление по метода на пазарните аналози съм изключила сделката, която е по нотариален акт / гледаме в таблица 3/. Тази сделка не съм я взела при определяне на пазарната цена по метода на пазарните аналози, тъй като изведената от нея единична цена на дка се различава с повече от 25% отколкото останалите пазарни аналози - изведените единични цени, което принципно противоречи на стандартите за оценяване. С пример ще дам - по тази сделка е изведена 350 лева на дка. От другите, които пазарни аналози ползвам, имаме 1059 лева, 999.00 лева на декар, 899 лева. Значи тези 350 лева на декар, се различават с повече от 20 % са по-ниски, отколкото другите три или четири сделки, които бих могла да ползвам като пазарни аналози и по тази причина тази сделка се изключва. По първи въпрос трябва да изведе пазарна стойност на декар за имоти в гр.Дунавци. Когато се прави оценка, тя се прави на база минимум три пазарни аналога. Говорим само за пазарна оценка, а не за парично обезщетение.

Въпрос на ю.к.Р: Понеже в заключението пише „подходящ метод“, къде е регламентиран метода за пазарните аналози?

Вещото лице - И.И.Ц.: Методите за пазарно оценяване са разписани в Българските стандарти за оценяване, които стандарти са приети от Камарата на оценителите в България, която е органа, който регламентира дейността на оценителите в България. Публикувана е на сайта на Камарата на оценителите в България, който са в сила от 2018г. Преди това валидни бяха международните стандарти за оценяване, които са все още валидни, но в случая вече са българските. По тези стандарти са разписани методите, които са световно признати за оценяване на активи.

Въпрос на ю.к.Р: 25% в сравнение с другите сделки, които не са взети предвид между физически лица, интересува ме като сделка реално, при положение, че имаме данъчна оценка, стойността на сделката виждаме, че е доста по-голяма, т.е., за да може по метода, който е избран, за да вдигне цената на какво основание се изключва?

Вещото лице - И.И.Ц.: Пак казвам, ако нямаме достатъчно информация, достатъчно сделки, т.е. по-малко от три, тогава можем да тръгнем в посока да обследваме какви са обстоятелствата, за какъв тип точно имот, къде се намира, какво евентуално променя тази цена, за да можем коефициента да го ползваме по пазарен аналог. Обаче в случая имаме достатъчно други аналози. Това е по преценка на оценителя дали да премахне една сделка или да я остави. Ако няма достатъчно информация, тогава я ползваме тази сделка, но трябва да дадем коефициент повече от 25%, което не е приемливо за оценителската практика.

Адвокат С.: Нямам въпроси към вещото лице.

Жалб.Т.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Гл. ю.к.Р: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Съдът

### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице И.И.Ц. на което да се изплати сумата от 400.00 /четристотин лева/ по внесения депозит.

Адвокат С.: Нямам искания. Други доказателства няма да соча. Моля за ход на делото по същество.

Жалб.Т.: Нямам искания. Други доказателства няма да соча. Моля за ход на делото по същество.

Гл.ю.к.Р: Нямам искания. Други доказателства няма да соча. Моля за ход на делото по същество.

Съдът счете делото за изяснено от фактическа страна за което

### ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Адвокат С.: Аз разбирам затруднението, в което сме изпаднали, уважавам усилията на съда да изясни докрай този проблем, разбирам и някои неуредици в законодателството. Въпреки всичко ще Ви моля да уважите жалбата, като приемете първия вариант на заключението. В момента е спорен въпроса съществува ли разлика между справедливо обезщетение и пазарна цена. Това затруднение се извежда от факта, че от справедливото обезщетение, се прилага един метод, който е предвиден в ЗДС - чл.32 по какъв начин трябва да бъде изчислено то. В случая са използвани две сделки, като въпреки положените усилия, повече сделки, отговарящи на критерия една от страните поне да е търговец или юридическо лице за този период в това землище, не се установи. Тези две сделки независимо, че обхващат три имота, те са две сделки, са с разлика в цените повече от три пъти. Едното е 350 лева на декар, другото е 1059 лева. При тази ситуация лично аз мисля, че след като по изчисление от пазарния метод следва да бъде изключен имот, който е с 20% по-ниска цена от други аналози, тук също би могло да се приеме този подход. Ако не, за това е и § 1 от ПЗР от ЗДС - „при замяната на имот между отчуждена частна собственост и имоти държавна частна собственост, се приема, че може да има разлика при замяна също от 20% по-висок“.

На следващо място, ако приемем, че този имот с по-ниската цена, следва да бъде изключен, ние не отговаряме на условията за наличието на две сделки, а закона е казал, че тогава се взимат предвид други имоти в съседство със сходни характеристики. Явно е, че имота оценен с 350 лв. на декар има такива характеристики, които обуславят тази цена, което вече от тук нататък на доверителя ми няма да му позволи той да си възстанови тези щети, които би понесъл и не би могъл да си купи равностоен имот за това обезщетение. Разбирам сложността на разсъжденията ми, но строгото прилагане на закона мисля, че не е най-правилния вариант. Моля да ни присъдите направените разноси в размер на 600 лева.

Жалб.Т.: Поддържам казаното от адвокат С.. Терминът „Равностойно обезщетение“ е термин от Конституцията, който ЗДС го повтаря и не много удачно казва как действа. Чл.5 от Конституцията има пряко действие, така че Ви моля да приложите равностойно обезщетение

по смисъла на Конституцията, а не по смисъла на ЗДС. Всъщност аз предпочитам да получа толкова декара земя, описал съм го в жалбата.

Гл.ю.к.Р: Моля да не уважите така подадената жалба, поради няколко причини: на първо място решение № 325 на МС от 19.05.2011г. - от тогава е обявен пътя Видин – Монтана за обект от национално значение и за национален обект на основание § 5, т.62 от ДР на ЗУТ и § 1 от ДР на ЗДС. Като в конкретния случай заинтересованата страна, както и Министерството, представляващо всички граждани на страната, чиито интереси се засягат с този национален обект, така и АПИ са спазили всички законови процедури, за да може да бъде определено едно равностойно парично обезщетение, поради факта, че имаме едно принудително отчуждаване на имоти частна собственост за държавни нужди. Процедури, с които са спазени нормативните разпоредби на Глава III, чл.32 от ЗДС, както и § 1а, т.1-2 и т.2а от ДР на ЗДС, и раздел II, чл. 96 ал.1 от Правилника на същия, където изрично и ясно са регламентирани начините, по които се отчуждават имоти или част от имоти частна собственост на юридически и физически лица, както и начина, по който са определя равностойно парично обезщетение в съответствие с предназначението на имота преди влизането му, както и преди влизането в сила на ПУП, регламентиращ обекта. В случая не можем да говорим за пазарни цени, поради факта, че ЗДС изрично казва в § 1а от т.1 до т.4, начинът по който се определя без да се посочват различните характеристики, като ясно посочват, че като липсват две сделки в едно землище, се използва Наредбата.

В конкретния случай, въпреки направеното възражение, виждаме ЗДС как в § 1а, т.4 изрично посочва, че имоти, намиращи се в близост до отчуждения имот, са тези които се намират в един и същ район, когато касае големи градове, в едни и същ квартал, когато също касае големи градове и в буква В изрично се посочва – „в едно и също землище, земеделските и горски територии“. От направената експертиза от вещото лице, както и от съдебната практика към момента, която касае землището Ви моля да приемете първата експертиза, представена по делото, с което да потвърдите оценителския доклад, изготвен от „\*\*\*“ – независим оценител, избран от заинтересования орган с обществена поръчка, т.е. не е директно назначен, като отхвърлите така представената от вещото лице допълнително заключение, с което се определя по метода на пазарни аналози, който не е регламентиран от ЗДС и който определя пазарната стойност, а не равностойно парично обезщетение в съответствие, с целта за която са отчуждени имотите. Във връзка с което моля да потвърдите така издаденото решение, касаещо имоти в частта и отхвърлите така подадената жалба.

Съдът счете делото за изяснено и ще обяви решението си в законния срок.

Протоколът написан в 11.30 часа в съдебно заседание.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: