

Протокол

№

гр. София, 31.07.2019 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 31.07.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **3849** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,47 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ А. С. Д., Б. С. Д., Л. И. Г., Н. И. В., Ц. Т. Д., Е. И. Х., Й. Г. Д., Ц. Б. Д., И. Б. Г., Р. И. Д., Е. Т. М., К. И. К. и В. И. Н. – редовно уведомени, явява се лично Е. Т. М. лично и с АДВ. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ областният управител на област С. – редовно уведомен, явява се ЮРК. С., представя пълномощно.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА Агенция „Пътна инфраструктура“ /АПИ/ – редовно уведомена, явява се ЮРК. Н., с пълномощно по делото.

В залата се явява вещото лице А. Ж. А..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 29.07.2019 г. заключение, при неспазен срок по ЗДС.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме със заключението. Не възразяваме по отношение на срока. Моля да се изслуша.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 50 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. М.: Имам два кратки въпроса. Като се запознахте с представените документи бихте ли отговорили дали отчужденият имот, който оценявате е идентичен със собствения имот на жалбоподателите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В смисъл дали съм чела нотариалните актове!

АДВ. М.: Да. Те са посочени в нотариалните актове.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм имала такава задача.

АДВ. М.: В заседанието на 29.05.2019 г. сме поискали с писмена молба допълнителни задачи към вещото лице, като молбата е депозирана преди него и в заседанието сме заявили, че държим на тези задачи към експертизата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Видно от приложената по делото на л. 47 скица, издадена от Агенция по кадастър, оценяваният имот по предходен план е бил с № 035404, а от представената от жалбоподателите скица, издадена от Службата по земеделие към район „М.“ по картата на възстановената собственост имотът, който се възстановява е със същия № 035404, т.е. може да се направи извод, че двата имота – този, който се възстановява и този, който е предмет на отчуждаване по процесната заповед са идентични.

АДВ. М.: Възможно ли и да бъде обособен като отделен имот остатъка от отчуждаемия имот, който не е предмет на отчуждаване, съгласно нормативните изисквания остават около 170 кв. м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това също го няма като задача. Мога да отговоря, че остатъкът от имота след отчуждаване е под норматива за образуване на самостоятелно УПИ.

АДВ. М.: Нямам други въпроси.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът е земеделски, предвид което остатъка може да остане като такъв.

ЮРК. С.: Следното обстоятелство, ако правилно съм възприела вашето заключение. В него пише, че имотът е с предназначение на територията земеделски и по начин на трайно ползване нива, за него има влязъл в сила ОУП, той е за територията в която попада, но за имота няма разработен ПУП. В тази връзка искам да попитам, тъй като в заключението никъде не видях, дали е изследван въпросът на имотите, които са предмет на пазарните аналози, ползвани при изготвянето на оценките. Какъв е начинът на трайно фактическо ползване? Защото именно това е критерият, който е визиран от законодателя в разпоредбата на § 1а, т. 2 от ДР на ЗДС, при отчитане на обстоятелството, че устройствена територия по смисъла на чл. 7 от ЗУТ е много различно от понятието предназначение на имота по чл. 8 от ЗУТ, който е налице само и тогава когато за имота има ПУП. Какъв е начинът на фактическо ползване на имота? На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Имотът, предмет на отчуждаване към настоящия момент е ливада и храсти, т.е. няма фактическо ползване. Незастроен е, попадащ в границите на ОУП на [населено място] и като такъв, съгласно документите по предназначение се води, че земята е възстановена бивша земеделска земя. Използваните от мен пазарни аналози са също за имоти, които са земеделски, попадащи в обхвата на ОУП на [населено място]. Всички използвани от мен пазарни аналози са без регулация.

ЮРК. С.: И само не получих отговор на въпроса траен начин на фактическо ползване, той е различен!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Мога да кажа, че една част от имота беше окосена, да кажем ливада. Една част беше затревена, в смисъл обрасла с храсти, дървета.

ЮРК. С.: На сравнителните аналози. За тях питам. За аналозите, за да прецените, че съставляват подобни имоти, за да се ползват и да се приемат по нотариалните.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Гледала съм предназначението на пазарните аналози дали имат ПУП, дали са нерегулирани. Гледала съм и местоположението и съм преценила, че те са аналогични с оценявания като траен начин на ползване.

ЮРК. Н.: Доколкото разбирам от експертизата имате два варианта посочени. Нали така!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ЮРК. Н.: Първият вариант сте посочили като сума 81 263,74 лв., като за квадрат сте посочили сумата от 84,73 лв., т.е. 959 кв. м излиза тази сума, която сте посочили. Но ние като изчислихме имаше една разлика и ако може да видите дали има някаква разлика, защото може да се е получила техническа грешка! Не е съществено нещо, но 7,67 лв. получих аз като разлика.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: 81 265,66 лв. ми излиза така като го смятам.

ЮРК. Н.: При нас излиза 81 256,07 лв. два пъти, досега различни хора го смятаме.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Понеже го смятам на excel и зависи доколко цифри след това има.

ЮРК. Н.: 84,73 лв. за квадратен метър е нашата цена определена и за 959 кв. м излиза 81 256,07 лв. и вярната цифра е за квадратен метър!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вярната цифра е тази, която е посочена за квадратен метър 84,73 лв., като при окончателната е възможно да е допусната техническа грешка. Моля да имате в предвид, че с оглед закръгляванията същата следва да се умножи по размера на отчуждаваната площ.

ЮРК. Н.: По вариант две, който сте посочили ме интересува ползвали сте аналозите, които са ползвани от административния орган, или сте ползвали и други аналози?

На въпроси на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: При вариант едно е изключен аналог едно от оценката на административния орган, тъй като това са също земеделски земи, които попадат в район „П.“, но това е територия, която е извън урбанизираната и е изцяло предназначена за земеделски нужди, какъвто съм приела, че не е процесния. При втория вариант, в случай че се прецени, че би следвало да бъдат взети в предвид и тези територии съм използвала този аналог плюс всички останали, които са земеделски земи, попадащи в урбанизирана територия.

ЮРК. Н.: Нямам повече въпроси. Възразявам по така направената експертиза. Ще искам да поставя допълнителна задача. Цитирането е с оглед разширеното тълкуване на § 1а от вещото лице. Считам, че това е правен въпрос, което пък и свързвам с Тълкувателно решение № 3/2015 г. на ВАС. Моля да допуснете допълнителна задача, като вещо лице да изготви оценка на базата само на аналозите, които са използвани от административния орган и само те.

ЮРК. С.: Оспорвам заключението на вещото лице, като твърдя, че същото е неправилно, защото в него няма отговор какъв е начинът на трайно фактическо ползване на имотите, който е различен от отреденото за тази територия предвиждане в ОУП. В тази връзка и дотолкова, доколкото вече има представени още три аналога включени от вещото лице, бих искала или да се назначи повторна експертиза, която да даде оценка въз основа на тези критерии, след като ги провери на място – начин на трайно фактическо ползване на имотите, а не отреждане на територията в ОУП, т.е. две различни понятия и съдът знае. Или да се постави допълнителна задача на вещото лице, което след проверка на място да отговори и на този въпрос – начина на трайно фактическо ползване и въз основа на тези критерии да се даде съответната оценка на

пазарните аналози и да се определи размера на равностойното парично обезщетение. АДВ. М.: Смятам, че експертното заключение е изготвено в съгласие със закона. Становището ни е да се приеме експертизата, заедно с приложените към нея пазарни аналози. Възразявам както срещу искането на процесуалния представител на АПИ за допълнителна задача, така и срещу алтернативните искания на процесуалния представител на областната управа. Считам, че заключението е пълно и подробно.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение. Да се изплати възнаграждение на вещото лице в размер на определения и внесен депозит, за което се издава РКО за сумата от 300 лв., като

УВЕЛИЧАВА възнаграждението на вещото лице, съгласно представената справка-декларация със сумата от 325 лв., като

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите в 7-дневен срок от днес да представят документ за извършено плащане на допълнителната сума, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО и за нея.

ДОПУСКА допълнителни задачи на вещото лице, поставени от заинтересованата страна и от ответника, като

1. Вещото лице да изготви и оценка във вариант съобразявайки само използваните при административната процедура аналози?

2. Вещото лице да даде заключение и относно начина на фактическо ползване на използваните от него аналози?

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение в размер на 200 лв., като

ЗАДЪЛЖАВА заинтересованата страна и ответник да внесат всеки от тях сума, в размер на 100 лв. като депозит за изготвяне на допълнителните задачи.

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 7-дневен срок от днес да представи доказателства за начина на фактическо ползване на изпълнените в административната процедура пазарни аналози.

За събиране на доказателства и изслушване на експертизата, СЪДЪТ

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 18.09.2019 г. от 14,00 часа, за която дата страните и вещото лице – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,10 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

