

Протокол

№

гр. София, 13.06.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 13.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Дора Тинчева, като разгледа дело номер **1362** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13,15 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. К. К., редовно призована, явява се лично и с адв. В. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – С. С. П., редовно уведомен, не се явява и не се представлява.

ОТВЕТНИКЪТ – Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община - редовно уведомен, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - Столична община - редовно уведомен, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - „Булгартрансгаз“ ЕАД - редовно уведомен, представлява се от юрк. С. Д., с пълномощно от днес и юрк. В. Д., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Б. К., редовно уведомена, явява се.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

Юрк. В. Д.: Нямаме данни за посочените оферти за продажби на стр. 7 в експертната оценка и посочени в точка 3.2, от експертната оценка.

ЮРК. С. Д.: В тази връзка представям акт за действително извършени сделки и постановление за възлагане, от които е видно на каква стойност са извършвани сделките.

ЮРК. В. Д.: Моля да ни бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдим с нотариални актове от Службата по вписванията и от Общината за сделки, които са за идентични имоти за процесния период - една година назад от протокола по чл. 210 ЗУТ - от 02.03.2021г. до 02.03.2022г.

АДВ. Г.: Относно приемането на тези доказателства, в случай, че се представят, към днешното съдебно заседание, сравнителни образци за експертиза би следвало да се примат и да се ценят при изготвянето на такава експертиза. Това може да се случи, в случай, че такава експертиза бъде оспорена. По експертизата видях, че са използвани договори, с които са отчуждени, в поза на Столична община, имоти на стойност от 15 лева. Има десетки договори, с които Столична община за отчуждавана земя са платили 20 лева. Считаю, че ще бъде безпредметно да търсим сравнителни образци за целия район „Нови Искър“ и райони, които са около този район, тъй като превеса на сделки сключени от Столична община ще бъде голям и е над 15 лева. Вие преценете дали да се приемат или да послужат за нова експертиза. Факт е, че не са представени никакви мотиви за извършване на тази оценка, която е твърдяна. Тя просто е посочена и затова е оспорена. Не се противопоставям да изслушаме експертизата.

Съдът намира, че към този момент следва да се произнесе по представените писмени доказателства в днешното съдебно заседание.

Намира искането за издаване на съдебно удостоверение от страна „Булгартрансгаз“ ЕАД за основателно, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение в полза на заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД, което да послужи пред Агенция по вписванията за снабдяване с вписани сделки със земеделски земи, сключени за периода от 02.03.2021г. - 02.03.2022г., намиращи се в землището на [населено място].

ДОКЛАДВА се заключение по допуснатата съдебно-техническа и оценителна експертиза депозирана по чл. 199 ГПК във вр. с чл. 144 АПК.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 66 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за отговорността по чл. 291, ал.1 от НК, обеща да даде безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представила съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Допуснала съм техническа грешка, като на стр. 6 съм посочила, че цената от 25 700.67 лева се отнася за имот с площ 1618 кв. м., а в края на заключението съм посочила, че площта е 1214 кв.м. Във заключението искам да посоча, че където съм посочила пазарна стойност за 1214 кв. м. е в действителност 1618 декара. Само декарите са различни като стойности.

ДАДЕ СЕ ВЪЗМОЖНОСТ на вещото лице да коригира техническата грешка. Констатира се извършената поправка в заключението, за което вещото лице се подписа.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При изготвяне на пазарната оценка съм ползвала оферти за продажби и вписани договори. Офертите, които съм приложила са извадени от интернет като за всяка една от офертите съм издирила съответния имот къде се

намира и в коя зона попада. Всички имоти, които са предмет на офертите са в зона „С.“, тоест селскостопански земи без право на застрояване. Когато се правят оценки за право на преминаване няма условия да се изчислява цената, въз основа на реално сключени сделки, които са със срок една година назад. Същото условие е спазено и при оценката, която се обжалва. Комисията по чл. 210 е приела оценка за правото на преминаване, която е въз основа на оферти, но тези оферти не са приложени по делото. Тоест, те също не са ползвали реално сключени сделки. Няма проблем да бъдат ползвани и реално сключени сделки.

Вписаните сделки съм ги използвала като въз основа на тях съм правила коефициентите на офертите. Офертната стойност е намалена от 26 лева на 21.76 лева, респективно от 20 лева на 17,65 лева. Офертните стойности са редуцирани във връзка с реално сключените сделки, които са на Столична община.

Именно поради това, че не може да се определи точно към коя дата би следвало да се вземат тези сделки. В случая сделките на Столична община, които съм ползвала са за 15 лева на кв.м. и всички са за 2021 г. Поради тази причина не съм ги сумирала да се преизчислят, но мисля, че разликата ще бъде малка, тъй като цената е 15 лева за кв.м. за 2021г. Ако се преизчисли към днешна дата, разликата и да я има ще бъде минимална.

АДВ. Г.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

ЮРК. В. Д.: Оспорвам заключението и считам, че същото не е дало реална представа за пазарното обезщетение по смисъла на чл. 64, ал. 9 във вр. с чл. 210 от ЗУТ и като не е съобщило критериите по чл. 65 от Закона за енергетиката. Заключението не следва да се приема, тъй като вещото лице не е изследвало реални сделки и следва да се назначи повторна експертиза.

АДВ. Г.: Становището ми по самата експертиза е, че в случая са посочили цена на отчуждаване в полза на Столична община както и тази конкретна сделка. Цената за отчуждаване на Столична община има данни. Във експертизата, вещото лице е посочило една от групата отчуждени имоти на договорени 15 лева. Има данни за отчуждени на 20 лева. Реални сделки в процесния имот, само тези, които аз съм извършил като адвокат, има цени на 15; 20 и 30 евро. Считам, че колкото и експертизи да бъдат възложени и колкото и сравнителни образци да се представят, това ще е минималната стойност, която е посочена. За снабдяване с образци от нотариални актове не е нужно съдебно удостоверение. Достъпът е свободен и всеки може да получи копие от нотариалните актове. В случай, че съдът възприеме за относимо към произнасянето, поставянето на повторна задача с друго вещо лице ще представим доказателства за сделки с пазарна стойност над 15 лева. Само по отношение на отчуждаване към Столична община има стойност над 20 лева. Има стойности в К., много над тази стойност. Тоест, ноторно известно на съда е, че земеделските производители, които са в района изкупуват идеални части на 1 лев до 2 лева. Тези стойности се покачиха последните години както се покачиха и рентите, защото се обезценява левът. Към днешна дата стойността на изкупуване идеални части е 2 лева и такава сделка не може да послужи за произнасяне на съда по Наредбата за оценяване. Според мен е безпредметно да се поставя повторна задача, тъй като с лекота ще представим сделки за 30;40;50 евро кв.м. в района на Нови Искър. Такива сделки има и в [община] за по 50 или 100 евро – земеделски земи. Във района на Чепинци има сделки на минимум 15 евро. Според мен това усилие, което колегите

поемат, вадейки образци за по 1 лев, няма да си заслужава усилието. Самата Столична община никъде не е отчуждила там, където е договаряла сделки. Вещото лице е било достатъчно любезно да представи такива доказателства в тази експертиза. Приемаме го за адекватна стойност, тъй като това е договорена стойност. Съдът намира, че преписката не е в цялост, тъй като липсват офертите – продажби, описани в експертната оценка, изготвена пред органа.

Съдът намира, че следва да се даде възможност на заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД да докаже своите твърдения за неправилност на заключението, поради което следва да се допусне повторна експертиза. Вещото лице следва да съобрази представените пазарни аналози от заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД, ако счита, че са относими, както и да съобрази, в случай, че органът представи липсващите офертите – продажби, описани в експертната оценка, изготвена пред органа

С оглед на горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице С. К..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същото вознаграждение от внесения депозит в размер на 500 лв., за което се издаде РКО.

ЗАДЪЛЖАВА административния орган в 3-дневен срок от получаване на съобщението да представи офертите за продажба цитирани в точка 3.2 на страница 7 от експертната оценка, изготвена пред органа.

ДОПУСКА изготвяне на повторна експертиза, като вещото лице съобрази горепосоченото при представяне на съответните документи.

НАЗНАЧАВА за вещо лице А. Ж. А., с мобилен телефон: 0887 21 31 30.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за вещото лице в размер на 500 лева, вносим от заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД в 7-дневен срок от днес.

ОПРЕДЕЛЯ краен срок от 7 дни, считано от издаване на съдебното удостоверение в полза на „Булгартрансгаз“ ЕАД за представянето на пазарни аналози, за което е издадено съд. удостоверение.

АДВ. Г.: Моля в срок в срока за представяне на сравнителните образци от заинтересованата страна да ни предоставите възможност и ние да представим сравнителни образци, извършени в процесната територия.

Във връзка с доказателствените искания от страна на адв. Г., съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ възможност на жалбоподателите да представят писмени доказателства във връзка с депозираните пазарни аналози от страна на заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД.

СТРАНИТЕ /поотделно/: На този етап нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ НАМИРА, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 11.07.2023 година от 15:00 часа, за когато страните, редовно уведомени от днешното съдебно заседание.

ДА СЕ ИЗПРАТИ писмо до ответната страна с указания да представи липсващите документи (оферти за продажба) от преписката, цитирани в точка 3.2 на страница 7 от експертната оценка изготвена пред органа.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13:51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: