

Протокол

№

гр. София, 27.04.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 27.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1244** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 13,51 часа, на второ четене се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, явява се АДВ. А.-Р., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столична община – редовно уведомен, явява се ЮРК. Е.-Д., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА [фирма] – редовно уведомена, не изпраща представител.

В залата се явява и вещото лице инж. 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, че по делото е постъпило заключение от 29.03.2022 г., което е в срок.

АДВ. А.-Р.: Моля отново да не се изслушва заключението. Получили сме само заключението, без приложенията към него. На миналото заседание възразихме. Все още не са ни представени преписи от приложенията към заключението считам, че същото не следва да бъде слушано.

СЪДЪТ видно от протокол от предходно съдебно заседание е отложил изслушването на експертизата на 06.04.2022 г., именно поради причина, че на процесуален представител на жалбоподателя, ведно с експертното заключение не са били

предоставени и приложенияте към заключението 3 бр. нотариални акта, като експертизата не е изслушана именно, като е дадена възможност на страната да се запознае с тях. Не е указано на вещото лице да изпраща преписи и приложенияето, като страната от 06.04.2022 г. до настоящия момент е можело по всяко време да се запознае с приложенияте към експертизата нотариални актове, тъй като са част от делото. Не е налице основание отново делото да бъде отлагано и да не бъде изслушвано представеното заключение.

АДВ. А.-Р.: Аз ще представя доказателства и ще оспоря като невярно заключението. Представям и моля да приемете Решение на СОС № 216/14.04.2011 г., Решение на СОС № 52/14.02.2013 г., касаещо пряко процесните имоти и извадка от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ОУП на СО правила и нормативи за устройство и застрояване, територии за далекоперспективно развитие, видно от които попадат процесните имоти, именно и от тези решения, че и към настоящия момент процесните имоти попадат в СМФ2д зона, което е първият въпрос, а не както е отговорило вещото лице в заключението, че това е земеделска земя. Грешката произтича от това, че видно от приложената към заключението същата карта при немаркиране на антетката урбанизирани територии и урбанизирани територии за далекоперспективно развитие, за да се нанесат всичките пластове на картата, т.е. при немаркиране на условието урбанизирана територия и урбанизирани територии за далекоперспективно развитие на картата не излизат всички слоеве, определящи точната зона, в която попадат имотите, което именно е първият въпрос на експертизата. Представям и копие от доказателствата за ответника.

ЮРК. Е.-Д.: Не възразявам да се приемат.

С Ъ Д Ъ Т

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените от жалбоподателя доказателства Решение на СОС № 216/14.04.2011 г., Решение на СОС № 52/14.02.2013 г., както и извадка от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ОУП на СО, което е приложено и към експертизата, но цветен екземпляр.

ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

Инж. А. Ж. А. – 52 г., неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение. На база с материалите, с които аз съм работила го поддържам. Сега по отношение на току що представеното решение малко ми е трудно да реагирам, без графична част към него. Но, аз за тези имоти, които съм оценявала не съм установила да има ПУП. Тук се коментира, че има такъв, има изменение план за регулация, но без графика не мога да съм сигурна, че се отнасят и касаят процесните имоти, т.е. това е нещо ново за мен. Няма такива материали по делото. Проверявам в Г.. Всички планове се сканират и се качват и там не ми излиза да има ПУП.

АДВ. А.-Р.: Защото не сте маркирали тези две зони.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото е далекоперспективно. Аз съм ви направила извадка от действащия ОУП. Където по действащия ОУП това се води, попада в устройствена зона С. – далекоперспективно. Аз го знам това нещо, че далекоперспективно попада в устройствена зона, за която е допустимо застрояване, но към настоящия момент няма, аз съм се съобразила с ОУП, който е действащ.

На въпрос на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Не съм установила да има ПУП, няма и такива доказателства по делото.

АДВ. А.-Р.: Твърдяното от вещото лице в момента пряко противоречи на представени доказателства по делото. Твърдя, че вещото лице не си е направило труда сериозно и задълбочено да проучи поставените въпроси, а предвид обстоятелството, че отложихме вече едно заседание за това, че цялата експертиза не беше предоставена в срок, моля на основание чл. 198 от ГПК, диспозитивно приложим към настоящото производство да освободите вещото лице и да назначите друго. Не може да се твърдят неверни обстоятелства, защото не е проучен въпросът. Нали за това назначихме вещо лице да проучи точно какъв е статутът на имота, а от статута на имота зависи неговата пазарна стойност. Не може вещото лице да твърди току що, че е наясно, че имотът попада в СМФ2д – далекоперспективно. По смисъла на Закона за устройство и застрояването на столична община /ЗУЗСО/– това значи СМФ2д. И същевременно да напише в заключението, което твърди, че поддържа, че имотът попада в земеделска зона. И същият имот, забележете да бъде сравняван с пазарни аналози със земеделски земи в К., за които всички знаем, че и земеделските земи са с намалена стойност, защото са в близо до комбината на К. и защото се продават на изключително ниски цени там – нямат възможност за далекоперспективно развитие, не попадат в СМФ2. Изобщо не са годни пазарни аналози по смисъла на ЗОС, Допълнителните разпоредби на § 1, който изрично определя какво значи равностойно парично обезщетение, какво значи пазарни цени на имоти със сходни характеристики. Което означава, че трябва да е в същата зона, че трябва да е в същата устройствена зона, със същия постановен начин на трайно ползване от отчуждавания.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Искам само да отговоря по повод това, което се казва, че аз не съм го съобщила, че всички тези имоти, които съм ползвала като пазарни аналози попадат също в устройствена зона С., каквато 38,20 по действащия ОУП попадат процесните имоти, че са земеделски като начин на трайно ползване.

АДВ. А.-Р.: А. това не е вярно. В. картата, която представих. Тази червена линия разделя К., тука са имотите, тука са оценяваните. П. СМФ2 къде е. Защо тука няма СМФ-2? Не е вярно, което току що твърди вещото лице, просто не е вярно. Моля ви за повторно заключение – това категорично не е вярно.

АДВ. А.-Р.: В коя устройствена зона по смисъла на ЗУЗСО попадат имотите, наясно ли сте със зоните, определени по този закон?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По действащия ОУП попада в устройствена зона С.. Аз съм направила извадка, от където е видно каква е устройствената. Не казвам далекоперспективна. В далечна перспектива тази територия е предвидена за СМФ, но към настоящия момент устройствената зона е С..

АДВ. А.-Р.: Няма такава, съгласно ЗУЗСО.

АДВ. А.-Р.: Какво значи грубо смесени многофункционални устройствени зони? Такава зона, която казвате няма в ЗУЗСО. Моля внимателно да си проверите. Имате СМФ, имате СМФ2, имате СМФ1. В коя точно зона попада процесният имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ето го - С..

АДВ. А.-Р.: Не, не питам ви по смисъла на ЗУЗСО околградския район, в който попадаме, в коя зона попада процесният имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз ви обяснявам какво излиза на ОУП – С..

АДВ. А.-Р.: Вторият ми въпрос е на какъв принцип избрахте пазарните аналози?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ето само да посоча, отдолу където е – ето я устройствената зона, в

която попада. На стр. 2 от експертизата е посочена устройствената зона, която съм сложила, която е посочена именно С. и на всичките графики отгоре където съм извадила, се вижда каква е – тя е с жълт цвят. Ето ви – това е С.. Всичките имоти попадат по действащия ОУП в далечна перспектива, пак повтарям вече е СМФ2. Към настоящия момент е С..

АДВ. А.-Р.: Какво означава?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: С. означава земеделска земя, няма да мога да ви го цитирам едно към едно, за земеделски нужди – това е.

АДВ. А.-Р.: Съгласно тази карта, която представих по делото. Къде се намират процесните имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Намират се в северозападната част на картата, с защриховка вертикални червени линии.

АДВ. А.-Р.: Може ли да прочетете какво пише в защриховката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Пише СМФ2д, защото е маркиран и слой, който е за далекоперспективно развитие.

АДВ. А.-Р.: По каква причина не сте оценили този слой или не сте го използвали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразила съм се с настоящото предвиждане на ОУП за ПУП до настоящия момент, аз не зная дали се отнася. Пак казвам, че не знам дали това, което се представя се отнася точно за тези имоти – аз не съм установила да има такъв. Земята към настоящия момент – тези имоти се ползват за земеделски нужди.

АДВ. А.-Р.: Вие направихте ли оглед на място дали се ползват за земеделски нужди?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Проверила съм ги, чрез сателитните снимки къде се намират, в смисъл къде са и какво им е предназначението.

АДВ. А.-Р.: Съгласно това, което сте написали в заключението от значение е какво сервитутно право възниква, за какъв срок и по какъв начин то ограничава възможностите – инвестиционни и всякакви на собственика. Може ли да посочите дали въпросният сервитут ще ограничи възможността за това далекоперспективно развитие и възможността за осъществяване на инвестиционно намерение на собственика в този имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Без наличие на ПУП не мога да дам такова становище. Тази територия тепърва трябва да влезе в регулация. Доколко и как ще бъде вече урегулирана и доколко ще бъде засегнат имота и ще бъдат нарушени правата на собствениците по отношение на застрояване – аз на този етап няма как да знам.

АДВ. А.-Р.: Имате ли в пазарните аналози оценен имот, който попада в аналогична устройствена зона по смисъла ЗУЗСО и да посочите кой?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, мисля, че един от аналозите попадаше в далекоперспективно, но в момента не мога да отговоря.

АДВ. А.-Р.: А как разбрахте, че попада в далекоперспективна!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Гледала съм ги всичките. Аз съм гледала и вашите и знам, че попадат и вашите пазарни аналози.

АДВ. А.-Р.: Можете ли да посочите вашите пазарни аналози на същата тази карта, която представих на съда – да ги посочите къде се намират? С. ги с вашата – вие имате същата тази линия. П. къде се намират пазарните аналози, които сте използвала?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи единият аналог се намира в зона С.. Другият ето тук ще трябва да дойде.

АДВ. А.-Р.: Пак зона С.!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е сигурно.

АДВ. А.-Р.: Коя е тази зона, какво пише тук?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е сигурно точно и в тази част.

АДВ. А.-Р.: Значи излиза извън вашата карта!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи моята е в по-голям мащаб. Тук е някъде идва, не мога да ви отговоря. И третият имот е ето тук.

АДВ. А.-Р.: Още по надалече, но очевидно не са в СМФ2!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи аз сега не мога да отговоря. Това са пазарните аналози, с които съм успяла да се снабдя, които са със земеделско предназначение към настоящия момент и имат същата категория като процесните имоти.

АДВ. А.-Р.: Но не са в зона СМФ2, съгласно това, което сте представили на вашата карта!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз пак казвам, аз съм се съобразила с настоящото предвиждане на ОУП и това, че няма ПУП.

АДВ. А.-Р.: А как си обяснявате Решение № 52 на СОС от 14.02.2013 г., представено от нас днес!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Графиката ми дайте, графичната част да видя на този план.

АДВ. А.-Р.: В това решение изрично са посочени и землище на [населено място] и са посочени м. „С. могила“. Всичките процесни имоти са в м. „С. могила“, нали така, цялата местност е обхваната от това решение!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към представеното от вас решение няма графична част, поради което не мога да отговоря на въпроса.

АДВ. А.-Р.: Направихте ли проучване в СО за решенията за одобряване на проекти за ПУП, касаещи процесните имоти. Направихте ли такава справка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм установила да има такава процедура.

АДВ. А.-Р.: Не дали сте установила, а дали сте направили справка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи СОС има много решения. Аз не чета всички решения на СОС. Аз съм проверила дали към датата, когато съм изготвила заключението има допуснато такова изменение и дали има одобрен ПУП. Не съм установила нито, че допускане за изменение на плана, нито, че има одобрен ПУП.

АДВ. А.-Р.: Последен въпрос ви задавам. Ако бяхте маркирали зона за далекоперспективно развитие според вас щеше ли да излезе това решение, отразено в тази графика, че е в СМФ2?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това решение на СОС нямаше да излезе, ако бях маркирала далекоперспективно развитие. Решението няма нищо общо с тази графика.

АДВ. А.-Р.: Наясно ли сте защо използвахте сделки, с аналози през 2019 г. и в какъв период според вас трябва да са пазарните аналози, за да бъдат адекватни на справедливото обезщетение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразила съм се сделките да са в рамките на около една година, преди датата към която трябваше да изготвя заключението.

АДВ. А.-Р.: Една от пазарните ви аналози не е една година преди датата!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това са сделките, които съм имала – нямам други пазарни аналози.

АДВ. А.-Р.: От къде намерихте тези сделки?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От справка, чрез Служба по вписванията.

АДВ. А.-Р.: А, защо не търсихте сделки в м. „С. могила“ и в [населено място], а сте търсили в К.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не ми е излязло.

АДВ. А.-Р.: Последен въпрос. Защо всички сделки и пазарни аналози, които сте подбрали са все в районите на К. със земеделска земя?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не са умишлено подбирани да са в К. или в която и да е. Напротив когато подбирам сделки се стремя да са максимално близо до оценяваните, нали имот. В конкретния случай просто нямам, не разполагам с други сделки.

АДВ. А.-Р.: А поискахте ли справка в Агенция по вписванията за сделки в същата местност в [населено място] или в м. „С. могила“?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ние работим с материалите по делото. Отделно аз съм си правила справки, чрез дистанционния достъп в Службата по вписванията.

АДВ. А.-Р.: И пак не разбрах защо избрахте К.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това съм успяла да намеря и не мисля, че има някаква разлика. Имотите са аналогични – земеделски, с една и съща категория. И не са много отдалечени за да има някаква разлика в цената.

АДВ. А.-Р.: На какво разстояние са?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: От порядъка на 4-5 км. от процесните.

АДВ. А.-Р.: Но категорично признавате, че са в друга зона!

АДВ. А.-Р.: В СМФ2 са нали, спрямо видно от картата на ОУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, не мога да ви отговоря със сигурност и трите имота в каква зона в далечна перспектива са спрямо далечната перспектива на ОУП. И трите попадат по действащия ОУП в зона С., в каквата зона попадат и процесните имоти, с които съм се снабдила.

АДВ. А.-Р.: Процесните имоти попадат ли в зона за далекоперспективно развитие?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

АДВ. А.-Р.: В СМФ2д?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

АДВ. А.-Р.: Моля да се запише. Нямам повече въпроси.

ЮРК. Е.-Д.: Нямам въпроси, колегката беше изчерпателна.

АДВ. А.-Р.: Оспорвам изцяло представеното заключение. Считам същото за абсолютно невярно и моля да назначите повторна експертиза. Моля да смените вещото лице. Очевидно същото не е положило достатъчните усилия, които са необходими в разглежданото производство. В този смисъл представям и в писмен вид молбата си за отвод на вещото лице. Считам, че същото е използвало – не е ясно по какъв начин са избрани пазарните аналози. Очевидно са избрани аналози за земеделски земи, които имат подценена стойност. Представям го в писмен вид, представям го и за колегата. В случай че не отведете вещото лице или в случай че го назначите повторна експертиза, ви моля поне да предоставите възможност да се направи допълнителна такава, като се направи оценка с пазарни аналози, пряко, според същата зона по смисъла на ЗУЗСО – СМФ2д, каквото потвърди, че попадат процесните имоти в разпита вещото лице. Да се намерят пазарни аналози в същата зона, а в случай че нещо лице не може да се снабди само с такива, моля да ми предоставите СУ, по силата на

което да се снабдя от Агенция по вписвания с нотариалните актове в едногодишен срок от процесния период за сделки в м. „С. могила“ или [населено място], за да мога да снабдя съда и вещото лице с пазарни аналози, в случай че въпреки, че е публичен имотният регистър вещото лице не е в състояние да се снабди с тези аналози. Очевидно представената от вещото лице експертиза е абсолютно негодна да послужи за настоящото дело и за изясняване на справедливото обезщетение и пазарната стойност на процесните имоти.

СЪДЪТ О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаното заключение.

УВЕЛИЧАВА възнаграждението на вещото лице, съгласно представената справка-декларация, като

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи документ за платен по сметка на съда допълнителен депозит в размер на 200 лв.

ИЗДАВА РКО за представената към настоящия момент сума от 300 лв., като допълнителната такава ще бъде изплатена след превеждането ѝ от жалбоподателя.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя в 7-дневен срок да представи извадка от графичната част към представените от него Решения на СОС № 216/14.04.2011 г. и № 52/14.02.2013 г. в частта, касаеща процесния имот.

ЗАДЪЛЖАВА СО, Н. в 7-дневен срок да представи извадка от графичната част на Решения на СОС № 216/14.04.2011 г. и № 52/14.02.2013 г., касаещи имоти с идентификатори 44224.5791.64 и 44224.5791.65, 44224.5791.89 и 44224.5791.124, [населено място], район „Нови Искър“, м. „С. могила“.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя в едномесечен срок от днес да представи доказателства за сделки, които счита, че следва и могат да бъдат ползвани за пазарни аналози при оценката, като се издаде СУ, което да послужи пред Агенцията по вписване със съдържание, по изрична молба на жалбоподателя, която същият може да представи в 7-дневен срок от днес.

По искане за изслушване повторна или допълнителна експертиза,

СЪДЪТ ще се произнесе, в случай че бъдат представени други пазарни аналози, различни от използваните в експертизата,

съответно се установи, че е налице влязъл в сила ПУП по представените днес решения на СОС, касаещ процесния имот.

За събиране на доказателства, **СЪДЪТ**

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за **22.06.2022 г. от 14,30 часа**, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,27 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: