

Протокол

№

гр. София, 24.04.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 24.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **9151** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 09.30 ч. се явиха:

ОСПОРВАЩАТА – К. Л. Д., редовно призована, не се явява. Представява се от адв. И. И., с пълномощно по адм.д. № 509/2024 г. на ВАС на лист 4.

ОТВЕТНИКЪТ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, не изпраща представител

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „БУЛГАРТРАНСГАЗ“ ЕАД, редовно призована, представлява се от юрисконсулт В. Д., с пълномощно по делото от днес.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В. Б. Д., редовно призована, явява се лично, представила заключение на 11.04.2024 г., в срок.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба от К. Л. Д. от [населено място], против Протоколно решение № 3/02.03.2022 г. на Столична община, район „Нови Искър“ в частта „II“ с определения размер на обезщетението дължимо от „Бугартрансгаз“ ЕАД.

ДОКЛАДВА изпратената от ответника административна преписка.

ДОКЛАДВА отговор на жалба, постъпил на 15.03.2024 г. от заинтересованата страна с приложения Нотариални актове и Постановления за възлагане на недвижими имоти, които да послужат при изготвяне на заключението. Препис е изпратен на оспорващата и е получен от нея на 01.04.2024 г.

ДОКЛАДВА съдебно-оценителна експертиза, постъпила на 11.04.2024 г., изготвена от вещото лице В. Д., с приложена справка-декларация за извършени разходи.

АДВ. И.: Поддържам жалбата. Поддържам доказателствените искания, към момента нямам други искания. Имам искания за допълване на експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Оспорвам жалбата. Поддържам отговора на жалбата. Моля да се приемат представените писмени доказателства. Нямам други доказателствени искания. Няма да соча нови доказателства.

СЪДЪТ счита, че следва да бъдат приети представените по делото писмени доказателства, с жалбата и съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка, както и тези представени с отговора на заинтересованата страна.

Съдът счита, че следва да бъде изслушано вещото лице по изготвената Съдебно-оценителна експертиза.

Предвид това, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените по делото писмени доказателства с жалбата и съдържащи се в изпратената от ответника административна преписка, както и тези представени с отговора на заинтересованата страна.

СНЕ самоличността на вещото лице:

В. Б. Д. – 75 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК, същият обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен и в срок, което поддържам.

АДВ. И.: Първият ми въпрос е, това реалната оценка ли е, реалната стойност на пазарната цена на посочения имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Естествено че не, но тъй като работим по аналози и по изповядани сделки финализирани, ние не можем да се отклоняваме от тези суми, които са дадени към нотариалните актове. Имам възможност да увелича оценката с коефициент 1,20 във връзка със застроителната зона от общия устройствен план, която разрешава отдих, озеленяване и имат параметрите на застрояване на една малка вилчка. Във връзка с общия устройствен план и затова съм увеличила, ако не бях увеличила на квадратен метър излизаше 1,80 лева, т.е. стигна до 2,20 лева, това съм могла да направя по закон, друго не мога да направя. Аз самата се чудя, как е възможно да са изповядани такива сделки. Това са данни от Агенцията по вписванията, те са заведени и нищо не можем да направим.

АДВ. И.: По делото са представени и изследвани нотариални актове, които видно от прехвърлянията на недвижимите имоти е ставало на база данъчна оценка или на приблизително до данъчната. Моля вещото лице да допълни експертизата, включително с посочената по сайтовете за недвижими имоти реална пазарна цена към момента, включително с посочените обяви на съседни имоти с посочена пазарна продаваема цена. Ние бяхме готови да представим, но тъй като колегата вещо лице има друг телефон и преди няколко дни, когато я потърсих, ми се обади някакъв друг човек и каза, че не е лицето, което търся, нямаше как за експертното заключение и изготвянето му да представим нашата документация за съседни обяви за продаваните имоти.

Разполагам с такива обяви, поради което моля да допуснете да бъдат приложени по делото и да уточним още няколко доказателствени искания с оглед на факта, че вещото лице заяви, че това не е реалната пазарна оценка. За да не искам друга експертиза, моля за допълнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има разлика между предлаганите офертни цени на фирмите, те се различават от тези, които са по изповяданите сделки по надлежния ред. Аз ще направя една оценка по офертни цени и уважаемият съд ще прецени по коя ще приеме.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Възразявам срещу така направеното искане. Съгласно трайната практика на ВКС и ВАС обезщетенията се определят по реални цени въз основа на сключени сделки, като информация се получава от Службата по вписванията. Съответно оценката трябва да бъде в едногодишен срок, самите сделки трябва да бъдат в едногодишен срок преди датата на административния акт. Считаю, че не следва да бъде по офертни цени.

АДВ. И.-РЕПЛИКА: Считаю възражението за неоснователно, тъй като видно и от представените като доказателства нотариални актове и изследване имотите са продавани на данъчна и малко над данъчната оценка, което няма как да установи пазарната такава.

СЪДЪТ към ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оценката която сте дали е за целия имот, в смисъл за цялата част?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, само по сервитутната площ.

СЪДЪТ: Сервитутната площ, която е по заповедта?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Ние говорим само за сервитутните отстояния от газопровода, за това става на въпрос. Той е 1,126 дка, а целият имот е 2,610 дка.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: При изчисляване на обезщетението на стр. 6 сте използвали коефициент Ксп 1.0., като този коефициент обикновено при изчисляването на обезщетения за сервитути се използва 0,7 – 0,8. Единица е прието да се използва когато е продажба, в случая имота продължава да бъде нива и може да се ползва по предназначение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ние говорим за прилежаща сервитутна площ, върху която площ има ограничение да не се засажда дървесина, да не се упражняват селскостопански мероприятия, тя трябва да бъде свободна от мероприятия. Тъй като тя е доста разширена, аз съм сложила коефициент 1.0., защото трудно би било да се развива там някакво земеделско производство, затова съм го направила 1.0. Ако не бях го сложила, ще стане, че не съм обърнала внимание.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Имотът може да се ползва като нива, да се засаждат едногодишни култури.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма такова нещо, това е сервитутна площ. Представете си, вие си

засаждате гора или посадване лук и идва багера, тръбопровода се пука и се съсипва земеделието. Става дума само за сервитутна площ. Останалата площ се ползва по предназначение, никой не я пипа.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: По предназначение ще продължи да се ползва и засегнатата от сервитута площ. В случай, че бъдат нанесени вреди те се заплащат от Булгартрансгаз.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това не е моя работа, кой ще плаща и кой няма да плаща. Важното е че коефициент 1.0. не вдига нищо, той не влияе на оценката.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Не я завишава?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Ако беше 0.8.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ще я завиши разбира се.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Не е ли по нисък коефициент 0.8. от 1.0.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Как ще е по ниско, вдигаме 0.8.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Ако е 0.8. трябва да е по-ниско 1.0.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ще намали оценката. Толкова е ниска оценката, това въобще не влияе на последната цена на квадратен метър.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Нямам повече въпроси.

СЪДЪТ счита, че следва да бъде прието заключението на вещото лице по изготвената съдебно-оценителна експертиза.

Във връзка с представената Справка-декларация от вещото лице за извършен труд и разходи за изготвяне на заключението, Съдът счита, че следва да определи окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на посочените разходи от 783,00 лева, които Съдът не намира основание да намали. Предвид това на оспорващата следва да бъде указано в 7-дневен срок от днес да довнесе още 283,00 лева за изготвената експертиза.

СЪДЪТ намира за неоснователно направеното от пълномощника на оспорващата доказателствено искане за допълване на експертизата с днес поставените задачи. Това е така, защото оценката се определя на база на сключени сделки, а не на основание офертни цени. В случая не са представени други сделки и не се твърди наличието на такива, които да налага преразглеждане на оценката. Що се отнася до размера на посочените от нотариалните актове суми, същите не могат да бъдат предмет на проверка нито от вещото лице, нито от Съда в настоящото производство. Предвид това искането следва да бъде отхвърлено.

Предвид гореизложеното СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице В. Б. Д..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 783,00 лева, като за внесените 500,00 лева издаде РКО на вещото лице.

УКАЗВА на оспорващата, чрез процесуалният и представител в 7-дневен срок от днес да довнесе още 283,00 лева, след което на вещото лице ще бъде издаден РКО.

УКАЗВА на оспорващата, че при невнасяне на определената сума същата ще бъде осъдена с крайният съдебен акт.

ОТХВЪРЛЯ искането на процесуалния представител на оспорващия за допълване на експертизата в искания от него смисъл.

АДВ. И.: Както казах, в случай на недопускане на допълване на експертизата, моля да бъде назначена нова или тройна експертиза, тъй като самото вещо лице каза, че това не е реалната оценка. В случая нямаме експертиза, нямаме заключение реално и моля да допуснете нова или тройна експертиза.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Считаю, че административният акт е правилен и законосъобразен и не следва да бъде назначавана нова експертиза.

СЪДЪТ към АДВ. И.: Какво конкретно оспорвате в тази експертиза?

АДВ. И.: Тя е направена изцяло на продажни сделки над данъчна или малко над данъчна, което няма как.

СЪДЪТ: Тя е направена въз основа на представените Нотариални актове. Вие какво точно оспорвате?

АДВ. И.: Ние искаме пазарната оценка. Данъчната оценка и пазарната са две различни неща. Решението, което колегата цитира е изгубило сила, включително новата практика изчислява и предлаганата цена, включително и в сайтовете като актуална реална пазарна цена. Тъй като вещото лице си беше дало телефон, който не отговаря и след един месец ми отговори друг човек и ми каза че е объркан телефона, щяхме да изпратим необходимата документация и Съдът да бъде запознат колко вървят реално пазарните стойности на съседните имоти.

Моля Съдът да ми дадете срок да конкретизирам по добре с оглед на това да решим делото в следващо с.з., за да няма допълнителни допълвания. Да се конкретизират точно, включително с представените доказателства и от наша страна за реалната пазарна оценка. Също така искам да направя конкретизация на доказателствените искания, моля за срок, може и триденевен.

ЮРИСКОНСУЛТ Д.: Считаю, че е настъпила преклузия в настоящия случай за представяне на доказателства.

СЪДЪТ намира, че доколкото процесуалният представител на оспорващата изразява несъгласие и съмнение за неговата правилност, на основание чл. 201 ГПК следва да бъде назначена повторна експертиза със същите задачи.

Следва да бъде дадена възможност на процесуалния представител на оспорващата в 3-дневен срок от днес да конкретизира задачите си и да представи доказателства за които твърди, че притежава и които иска да бъдат взети предвид от вещото лице. След представяне на доказателствата и след становище на ответника, Съдът ще определи конкретното вещо лице за изготвяне на повторната експертиза.

Водим от гореизложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

НАЗНАЧАВА повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза при първоначален депозит от 500,00 лева, вносим от оспорващата в 7-дневен срок от днес.
ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на оспорващата в 3-дневен срок от днес да представи

доказателствата, които иска да бъдат взети предвид по изготвянето на повторната експертиза, с препис за другите страни.

След представяне на доказателствата и след представяне на становище от насрещните страни, както и след внасяне на определеният депозит, Съдът ще определи конкретното вещо лице за изготвяне на експертизата.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 26.06.2024 г. от 10.00 ч., за която дата и час страните уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09.55 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: