

Протокол

№

гр. София, 29.05.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 29.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **3637** 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 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.

На поименното повикване в 10,30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. А. К., редовно призван, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ А. П. К., редовно призван, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. К. К., редовно призван, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КОМИСИЯТА ПО ЧЛ. 210, АЛ. 1 ЗУТ НА СО, РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“, НАЗНАЧЕНА СЪС ЗАПОВЕД № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. НА КМЕТА НА РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ - СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призван, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „БУЛГАРТРАНСГАЗ“ ЕАД, ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР В. М., редовно призван, се представлява от юрк. Д., с пълномощно от днес.

Явява се ВЛ А. Ж. А., редовно призована.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата и приложените към нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА заключение от съдебно - оценителна експертиза депозирана по делото на 19.05.2023 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

АДВ. В.: Поддържам жалбата. Представям и моля да приемете извлечение от сайт за недвижими имоти, в което са цените на земеделски земи с идентично разположение и характеристики. Това е пазарната стойност на предлаганото там. По принцип пазарната стойност на предлаганото и пазарната стойност на продажба е не повече от 5 %, максимум до 8 % разлика. Това е за имоти в същото землище, със същите характеристики и сравнително същата площ.

ЮРК. Д.: Оспорвам жалбата. Оспорвам представеното писмено доказателство и възразявам същите да бъдат кредитирани от съда. Считам, че експертизата има за цел да определи реална пазарна цена и реално обезщетение въз основа на сделки, които са вписани в Службата по вписванията за имоти с подобни характеристики. Представям и моля да приемете нотариален акт за покупко-продажба и постановление за възлагане, като моля ВЛ да работи по тях.

АДВ. В.: Моля да ми дадете възможност да предоставя подобни нотариални актове на имоти с цел ВЛ да има по-голям диапазон на пазарните цени.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА писмените доказателства приложени към жалбата.

ПРИЕМА днес представените от адв. В. справки от сайт за недвижими имоти.

ПРИЕМА днес представените от юрк. Д. писмени доказателства.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допуснатата съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице по съдебно-оценителната експертиза:

А. Ж. А. – 53 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение, което поддържам.

На въпроси на адв. В. ВЛ отговори:

Представила съм договори за изкупуване на земеделски земи, които попадат в частта на С. скоростна тангента. Това е цена за покупко-продажба. Аз съм наложила коефициентите с оглед на факта, че тук става въпрос за сервитут. С тези договори, които съм цитирала Столична община изкупува тези имоти. Само при сервитутите слагаме тези коефициенти. Слагам там коефициент, защото при вас е сервитут. Вие ще продължите да си ползвате имота, но с ограничения, докато там става въпрос за покупко-продажба. Те повече не ползват този имот. Тази цена, която съм посочила е за покупко-продажба. Не съм установила идентични имоти.

АДВ. В.: Нямам повече въпроси.

На въпроси на юрк. Д. ВЛ отговори:

Този КС-коефициент се определя от оценителя и всеки сам преценява какъв

коэффициент да заложи в зависимост от това какви ограничения се налагат в имота и доколко тези ограничения биха нанесли загуби за собствениците. С оглед на факта, че този имот попада в устройствена зона С., т.е. в тази устройствена зона е допустимо застрояване с този сервитут, който се учредява означава, че на жалбоподателя му се нанасят по-големи вреди, освен ползването на имота като земеделски с оглед, че в бъдеще не може да си го застрои заради сервитута. Използвала съм сравнителния метод при изготвяне на експертизата. Не съм използвала метода на приходната стойност. Той е доста по-неточен от сравнителния метод, тъй като става въпрос за бъдещи ренти, които няма как да знаем към настоящия момент. Факт е, че в последните две години рентите са се удвоили. Не съм открила реални сделки. Тези сделки са сравнително близко до имота. Като отстояние спрямо пазарните аналози не мога да отговоря. Това са сделки, които са сключени във връзка със Северната скоростна тангента. Аз съм проверила всички имоти. След като са сключили договор те са им променили идентификаторите. Всяка една от тези сделки съм проверила по стар идентификатор и съм установила, че отговарят на изискванията за съпоставимост. Това каква категория са не е толкова определящо. Тук говорим за земеделски земи, а в процесния случай говорим за имот, в който би могло да бъде извършено застрояване. Считам, че тези аналози, които съм успяла да намеря се препокриват достатъчно с оценявания. Не се търгуват много земеделски земи, за да мога да стъпя на някакви други сделки. Абсолютно аналогични са.

ЮРК. Д.: Нямам повече въпроси.

АДВ. В.: Считам, че експертизата не е изпълнена. Има доста разминавания. На първо място считам, че цитираните сделки са единствено и само сделки за покупко-продажба, а не за сервитути. Съгласно наредбата би трябвало при извършване на такава оценка да се вземат сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване и т.н. и съответно други възмездни сделки. Тук е доста едностранчиво. Считам, че следва да има сделки от всякакъв вид, включително и сервитут, за да се види каква е била цената при сформирването на сервитута. Считам, че така направените изводи в експертизата по отношение на релевантната стойност на кв. м. не са съотносими към дадения случай. Използвани са сделки, които са сключени през 2021 г. Съгласно наредбата сделките трябва да бъдат сключени в 12 месечен срок преди датата на възлагане на оценката. Съответно трябва да има сделки сключени през 2022 г. Считаме, че експертизата частично е отговорила на един от допълнителните въпроси за налагане ограниченията за строеж. Оказва се, че изцяло не може да се ползва имота за строене, но не е отговорено на 2 въпрос дали имотите се намират в близост до имоти в регулация и какво би било обезщетението при евентуална промяна на предназначението им. Т.е. да се изчисли потенциала на имота и да се вземе осреднената стойност. Считам, че експертизата не е дала достатъчно добър и точен отговор относно стойността на отчуждаваните имоти и считаме, че следва да отговори на този допълнителен въпрос и да се даде възможност на ВЛ да представи и други договори сключени не само с общината, а с други физически и юридически лица, както и такива за учредяване на сервитути. Считам, че те трябва да са представени в последните 12 месеца преди назначаването на експертизата, а не преди две години. Моля да ни предоставите възможност да представим нотариални актове или други извлечения и договори.

ЮРК. Д.: Възражявам срещу искането да се изчисли потенциала на имота при

евентуално застрояване. Определението на обезщетението е като земеделски имот. Стойността, която се определя като обезщетение следва да бъде извършена в срока от 12 месеца преди датата на изготвяне на оценката от административния орган, а не към датата на настоящата оценка. Считаю, че Закона за държавната собственост в настоящия случай е неотносим, като моля при коригиране на оценката да бъде взет предвид представения от мен нотариален акт и постановление за възлагане. В случай, че прецените, моля да ми бъде издадено съдебно удостоверение по силата, на което да се снабдя с преписи от нотариални актове от Службата по вписванията с период 12 месеца преди датата на издаването на административния акт. От 25.01.2021 г. до 25.01.2022 г. за имоти с подобни характеристики.

АДВ. В.: Моля и за мен да бъде издадено същото съдебно удостоверение за периода от 31.12.2021 г. до 01.05.2023 г.

След изслушване на заключението от съдебно-техническата експертиза и становището на страните,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-оценителна експертиза. Да се изплати на ВЛ възнаграждение от внесения депозит в размер на 300 лв., за което се издаде РКО.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на ВЛ в размер на 725 лв, съгласно представената справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите, в 7-дневен срок от днес, да довнесат сумата от 425 лв. разделена по равно.

Във връзка с направеното от страна на жалбоподателя искане за изготвяне на допълнителна съдебно-оценителна експертиза,

Съдът намира същото за неоснователно. Счита, че настоящото експертно заключение е изготвено от квалифициран експерт, специалист в съответната област. Заключението е достатъчно пълно и ясно, като е отговорено на всички относими въпроси. За съда не е възникнало съмнение относно неговата автентичност и достоверност, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ ДОПУСКА допълнително съдебно-оценителна експертиза.

АДВ. В.: Оспорваме експертизата. Считаю, че същата е изготвена изцяло в противоречие с правните норми, които определят как и по какъв начин следва да бъде изготвено такова експертно заключение, а именно § 1а, т. 2 от Закона за държавната собственост, където ясно е описан начина как следва да бъдат определени пазарните цени, от какви сделки, с какви имоти и между какви контрагенти. Тя не е отговорила на част от допълнителните въпроси и считаю, че нейното заключение не отговоря и не определя реалната стойност на имотите. Моля да се допусне тройна експертиза, която да даде заключение за реална пазарна стойност на имота съобразявайки се с всички правни норми определящи начина за извършване на едно такова експертно заключение. Моля за копие от протокола

ЮРК. Д.: Оспорвам заключението. Считаю, че същото не следва да бъде прието. ВЛ не е отговорило на въпроса за реална пазарна цена по смисъла на чл. 65, ал. 1 от Закона за енергетиката. В случай, че допуснете допълнителна, повторна или тройна

експертиза, моля в задачата на ВЛ да бъде определена пазарната цена към момента на изготвената оценка в административното производство, като се посочи как е формирана пазарната цена по методи пазарен, приходен и нормативен на сравнимите продажби, като се използва информация от база данни на Служба по вписванията за сделки с имоти разположени в близост до процесните имоти, както и метода на директната капитализация. Моля ВЛ да съобрази критериите посочени в чл. 65 от Закона за енергетиката.

Във връзка с направените от страните становища, СЪДЪТ
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в 7-дневен срок от днес, да формулират в писмен вид въпроси относно искането за назначаване на тройна експертиза, след което съдът ще се произнесе в закрито заседание.

ДА СЕ ИЗДАДЕ препис от протокола, след изготвянето му, на адв. В..

За събиране на доказателства

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 26.06.2023 г. от 11:00 ч., за която дата и час страните редовно уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,08 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: