

Протокол

№

гр. София, 24.01.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 24.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9386** 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 именното повикване в 13,15 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ БЪЛГАРИЯ ЕООД“ – редовно уведомен, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КОМИСИЯТА по чл. 210 от ЗУТ, на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, РАЙОН „ВРЪБНИЦА“ – редовно уведомен, представлява се от юриск. М., с пълномощно по делото и днес представено такова.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „ШАКРОЛ“ ЕООД – редовно уведомена, представлява се от адв. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. А. – редовно призована, не се явява.

СГП – редовно призована, не се представлява.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила в срок по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза на 16.01.2024 година.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СТРАНИТЕ (поотделно): Няма да сочим други доказателства. Нямаме други доказателствени искания. Моля да изчакаме вещото лице и да изслушаме

експертизата.

СЪДЪТ обявява почивка в 13,20 часа.

СЪДЪТ възобновява съдебното заседание в 13,50 часа при същия съдебен състав и същите явили се по делото страни.

В залата се явява вещото лице А. А..

ПРИСТЪПВА към изслушване на СТОЕ.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А., 54-годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

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

На въпрос на съда вещото лице отговори: Оценките по принцип ги правим без ДДС.

Адв. Г.: Установихте ли начина на трайно ползване на процесния имот с идентификатор 114?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, установих го. Тази част от имота, той е един голям, част от него попада магазин Метро с паркинга, една част е улица, през която се иска правото на преминаване и другата част от имота попада в кв. 2, от северозапад на магазин Метро. Това е обхватът. Като начин на трайно ползване една част от този имот е с начин на трайно ползване за търговска дейност, където е магазинът, една част е за улична регулация и другата част представлява урегулирана урбанизирана територия, но не се ползва за нищо в момента. Говоря за частта, която е в кв. 2.

Адв. Г.: Установи ли се в кадастралните регистри? Самият начин за трайното ползване за целия имот е един и същ и е вписан в кадастъра. Какво е вписано?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предполагам, че е вписано за друг вид застрояване.

Адв. Г.: Има го в нотариалния акт.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Установила съм какъв е трайният начин в момента. Имотът е голям и може да е вписано в кадастралната карта /КК/, че е за търговска дейност, но реално погледнато той не е изцяло за търговска дейност - една част е магазин Метро, другата част е улица, която дори обслужва магазин Метро и е по действаща регулация, влязла в сила, преди да бъде изграден магазин Метро.

Адв. Г.: Използваните в экспертизата пазарни аналози, освен че не трябва да бъдат такива с предназначение по ПУП улица, са с доста вариращи площи, в някои случаи много по-ниски площи /стр.5/, което според нас не позволява коректното определяне на пазарната цена. В задачите, които формулирахме, имаше специфично искане, вещото лице да извърши собствено замерване на засегнатата площ в процесния имот и затова и въпрос № 2 имаше два подварианта. Извършихте ли такава проверка или сте действали само въз основа на документи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На място съм посетила имота. Той е аналогичен, вижда се какво е от представената снимка на стр. 4 от экспертизата. Специално по отношение на измерването, няма как да измеря нещо, което на място не е трасирано и няма трайно материализирани граници. В случая съм направила собствено изчисление на база на представения проект, с който се иска през този имот да бъде учреден сервитутът, и потвърждавам, че тази площ, която е представена в мотивираното предложение със съответните точки 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, това е границата на частта, която попада в имот с идентификатор 114 и с площ 423 кв. м.

Адв. Г.: Можете ли да потвърдите, че реално изграденият път е с такива параметри, каквито са били заложили в мотивираното предложение, тъй като в нашето твърдение

има разминаване. Това е основният проблем в самото производство.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Мотивираното предложение не предвижда право на преминаване, което да засяга цялото платно. То засяга една част. По-скоро притеснително за мен е, че това право на преминаване, което те искат, засяга тротоара, която е 1,5 м. Те искат право на преминаване с ширина 3,5 м, и така е показано в съответната скица, че се засяга 1,5 м от тротоара и още 2 м от съществуващото улично платно. Аз съм го описала в експертизата. В отговор на въпрос 1. Така е отразено тук, засяга съществуващ тротоар.

По отношение на пазарните аналози, това на място е начин на трайно ползване – този имот. Тази част, през която се иска право на преминаване, и по ПУП е предвидено за улична регулация и на място с малко изключение в най-северната част представлява реализирана улица. За мен, давайки цената, е редно да ползвам пазарни аналози за аналогични имоти. Поради тази причина съм ползвала такива сделки, които са за улици и на тази база съм извела цена, която е за 1 кв. м. Гледала съм да се в близост до процесния имот сделки – Люлин, Обеля, Волуяк, където цената е на реално сключени сделки на кв. м.

Адв. Г.: При сравнение на различните аналози се вижда как площта на имотите се отразява на цената на имота. В първия и втория пример те са с малка площ, с цена 107,00 лева на кв.м.

Адв. Г.: Нямам други въпроси.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма такава обвързаност по отношение на площите. Това са реално сключени сделки. Ползвала съм абсолютно всичко, каквото съм успяла да установя за тази територии, без да се съобразявам коя е ниска и коя цена е висока. Не съм изключвала сделки. Това са всички установени сделки, на база на които съм направила средна цена.

На въпрос на съда, вещото лице: Оценката е изчислена на база една година, като съм се съобразила с датата на протокола, т.е. към подписване на протокола съм определила пазарна цена и съм дала цена за една година. В заключението съм дала за пълнота при безсрочно колко би била.

Юриск. М.: Използвали сте имот в сравнителна близост. Виждаме имоти съвсем друг тип зона и застрояване – Обеля II, Люлин X. Става дума за ЖЗ, където имотите са коренно различни от нашия имот, който е на полето, далеч от всякакво застрояване.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това са имоти, които попадат в улична регулация. Това са всички имоти, които съм успяла да намеря в близост. Вещото лице е ползвало сделки за имоти, които са съседни, те са по оферти и са за имоти, в които е допустимо застрояване. Не отговарят на характера на трайно ползване на частта, през която се иска право на преминаване. По ПУП е предвидено за публична регулация. На място също в по-голямата си част е реализирано това мероприятие – тази улица. За мен като оцените няма съпоставимост да оценявам имот, който е улица с ПИ, който има потенциално развитие, като да кажем за друг вид застрояване.

Юриск. М.: Защо са ползват като аналог имоти, които са със съвсем различен характер? Там цената на тези имоти е много по- различна.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е в границите на СО, малко след околоръстното и там се развива много добре този район с оглед и производствената база на Божурище. Използвала съм всички установени аналози. Дала съм средна цена на база всички налични установени сделки за аналогични имоти.

Юриск. М.: На последната страница от експертизата, какво имате предвид безсрочно?
ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За пълнота съм дала при безсрочен – ако става въпрос за безсрочно преминаване, а в другия вариант на самото заключение е за една година, каква е стойността за правото на преминаване. За мен това е цената.

Юриск. М.: Нямам въпроси.

Адв. И.: Нямам въпроси.

Адв. Г.: Оспорвам заключението. Моля да не се приема. Относно частта за първите поставени въпроси: колко реално е засегнатата площ от нашия имот липсва отговор, поради което моля да бъде назначена допълнителна СТЕ, на която да се даде отговор. По отношение на пазарната цена, считаме че е определена неправилно, като и в тази част искаме повторна експертиза. Предлагам цялостна повторна експертиза.

Юриск. М.: Придържам се към становището на колегата.

Адв. И.: Да се приеме експертизата. В случай, че допуснете повторна такава с допълнителни задачи, моля за възможност да формулирам въпроси.

СЪДЪТ намира, че така представеното заключение е отговорило точно и конкретно на поставените въпроси, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в общ размер на 540,00 лева, съгласно представената справка-декларация, от които са внесени 400,00 лева.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

УКАЗВА на жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес, да представи доказателства за внесен депозит за експертиза в размер на още 140,00 лева.

УКАЗВА, че при неизпълнение указанията в срок съдът може да приложи последиците по смисъла на чл. 77 ГПК.

С оглед своевременно направеното оспорване на изслушаната по делото СТЕ в срока по чл. 200 ГПК и становището на страните, съдът намира, че искането на жалбоподателя за допускане изслушване на повторна СТЕ по поставените въпроси е допустимо, основателно и следва да бъде уважено, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА изслушване на повторна СТЕ по поставените от жалбоподателя въпроси.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит в размер на 400,00 лева, вносим от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес.

УКАЗВА на заинтересованата страна възможността в 3-дневен срок от днес да постави допълнителни задачи по експертизата.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 150,00 лева, вносим от заинтересованата страна в 7-дневен срок от днес.

След представяне на доказателства за внесен депозит, делото да се докладва в закрито заседание за определяне на вещо лице.

За събиране на допуснатите доказателства,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 21.02.2024 година от 15,45 часа, за която дата и час страните са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,11 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: