

Протокол

№

гр. София, 19.01.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 19.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **3366** по описа за **2022** 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 15,16 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ Н. М. Р., В. Т. Р. и Л. Т. А. – редовно призовани, не се явяват, представляват се от адв. К., с пълномощно по делото на лист 26.

Адв. К.: Заявявам, че тримата жалбоподатели са редовно призовани за днешното съдебно заседание, преди повече от 7 дни.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТЪТ на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, район „Н.“ - редовно призован, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „БУЛГАРТРАНСГАЗ“ ЕАД – редовно призовани, се представляват от юриск. М., с пълномощно по делото и юриск. И., с днес представено пълномощно.

СГП – редовно призована, не се представлява.

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

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

СЪДЪТ намира, че няма процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпила по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТЕ/ на 28.09.2022 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

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

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

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

Адв. К.: На какъв принцип установихте цената?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На база пазарни аналози от действително сключени сделки. Конкретно съм използвала сделки между Столична община и бивши вече собственици на имота, във връзка с отчуждителните процедури по северна скоростна тангента. Това са доброволно сключени сделки. Няма процедура, по която да се определя цената.

Адв. К.: Нямам въпроси.

Ю.. И.: В експертизата сте установили, че върху имота е налице ограничение. Какво е това ограничение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Делото съм чела преди повече от половин година и не мога да си спомня. В решението на Поземлената комисия е описано, че има ограничение. Цитирала съм го в експертизата.

Ю.. И.: Какви ограничения създава за собствениците?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Прочела съм в самия нотариален акт за имота и там пише, че имота е с ограничение за ползване, съгласно решение на Поземлената комисия /лист 50 от делото/. С оглед това, че най-северната част на имота се засяга от друг сервитут, който е газопровод. Ако се представят документи, може да се види какви са тези ограничения.

Ю.. И.: Това означава ли, че при изготвяне на СТЕ не е отчетено това ограничение при определяне на цената?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съобразила съм се със застъпването на двата сервитута, които са на съществуващия газопровод и новоизградения. Ако ограниченията са във връзка с този газопровод, аз съм се съобразила с това ограничение.

Ю.. И.: Бихте би посочили къде сте описали такова в експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При коефициента, който съм определила за работа на преминаване – 0,8 и съм отчела настоящия сервитут, че има леко застъпване с газопровода, който минава в най-северната част и с ограниченията, които налага самият сервитут.

Ю.. И.: Каква част от съществуващия сервитут се застъпва с новопредвиждания при изграждането?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да кажа с колко се застъпват. Предоставена ми бе скица от Булгартрансгаз, от лицето Г. Т.. Имах проблем със снабдяването на ПУП за определяне на трасето на газопровода, и ми беше изпратен същият по имейл. В конкретната скица за този участък, която представям на съда не е отразен сервитута на по-стария газопровод. Представям скицата, която да се счита неразделна част от заключението ми. Парцеларният план ми беше предоставен. Това е изменение, касаещо тази част и съвсем малко се захващаше от имота. На база това изменение видях къде минава газопровода, но го нямах в извадка, която да обхваща целия имот. Изисках от Булгартрансгаз и ми го предоставиха. Снабдяването с парцеларния план е много сложно. Няма го в общината, нито в Н..

Ю.. И.: Дали ограниченията налични по съществуващия енергиен обект в имота са идентични, или се различават по нещо с предвижданите нови такива?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нямам конкретни данни за този газопровод. Само това, което съм виждала е, че в ISOmap е отразен такъв газопровод. Няма данни там какъв е, за да може да се види какви са сервитутните зони от двете страни на оста. Работила съм с материалите по делото. Каквото пише в нотариалния акт съм цитирала. Нямам никакви данни повече.

Ю.. И.: Как определихте този коефициент 0,8?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Той е между 0,5 - 1 в зависимост до колко сервитута е в полза или тежест на имота. Съобразила съм в конкретния случай, че в тази част не може да се извършва засаждане с висока дървесна растителност – съответните ограничения, които ги има по Закона за енергетиката.

Ю.. И.: Ползването в настоящия момент, както е нива предвижда ли такова засаждане на растителност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, но като земеделска земя не е изключено да има и такова засаждане. Не е проблем да се засажда малък на брой с висока растителност. Не говоря да му се промени предназначението, а да има някакво засаждане с висока дървесна растителност, което се ограничава в зоната на сервитута.

Ю.. И.: Това е ваше предположение, че би могло в бъдеще да се случи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е ограничение, което налага сервитута.

Ю.. И.: Ваше предположение ли е, или сте установили на място че има?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм установила да има висока дървесна растителност към настоящия момент.

Адв. К.: Възраavam. Въпросът има правен характер.

Ю.. И.: При посещение на място в имота, установихте ли да преминават електропроводи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не помня. Не мога да се сетя. Това е обработваема земеделска земя.

Ю.. И.: Служебно известно е по други дела със съседни имоти налични електропроводи, които създават допълнителни ограничения.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да се сетя. От тогава съм направила много огледи. Категорично не мога да отговоря.

Ю.. И.: Считате ли, че цената на правото на собственост и ограничено вещно право, каквото е сервитута са еднакви?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не са еднакви и не са приравнени. Правото на собственост, което аз съм използвала за пазарни аналози е 15,00 лева на кв. м. и след редуция в конкретния случай с право на ползване, цената става 10,80 лева на кв. м.

Ю.. И.: Кой показател олицетворява това? Как е отчетено това, че нямат еднаква стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези пазарни аналози, които съм използвала са земеделски земи и са в сравнителна близост с имота и аз преценявам, че мога да ги използвам като аналогични имоти с оценявания. Корекционен коефициент за цената на оценявания имот, т.е. приемам, че са абсолютно аналогични пазарните налози с оценяването. Говоря за цената за правото на собственост. Приемам цена - 15,00 лева на кв. м. на тази база. При отчитането на сервитутното право има коефициенти - 0,9 и 0,8 с което тази цена вече е редуцирана и е 10,80 лева за кв. м, което е стойността на сервитута. Коефициентът е нормативен. Той е за безсрочно право на преминаване – 0,9. Коефициентът - 0,8 е този, който аз съм преценила в зависимост от ограниченията,

които налага сервитута и той се движи в границите между 0,5 и 1.

Ю.. И.: Нямам въпроси. Моля за възможност за становище по приемане на експертизата.

Адв. К.: Бяха ли означени в тази карта съществуващите стари ограничения върху имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Беше отразено и съвсем малко се застъпваше новият сервитут в най-северната част на имота с този стария. Нанесени са две линии, които подсказват, че там има сервитут и застъпването беше сравнително малко на фона на новия сервитут, който е върху имота. Без да имам данни конкретно колко трябва да е този сервитут, но може просто да е обозначено, че има сервитут, но да не е котиран на точното място. Такива данни няма и по административната преписка към административния орган, който е изготвил оценката, не са описани никакви други тежести върху този имот.

Адв. К.: Експертизата следва да се приеме, като компетентна и изчерпателна, тъй като е отговорила на конкретните въпроси. Вещото лице е отговорило на въпросите съобразно документите, с които е разполагала и информацията, която е публично известна. Правилно е изчислена пазарната цена, тъй като е направен аналог с подобни имоти с подобни характеристики в близост на договорен принцип, като е отчетен. Направена е и корекция на цената съобразно от площта на имота, който е засегнат от настоящия сервитут, каквито са и изискванията на Закона за енергетиката.

Ю.. И.: Моля да не се приема днес представеното заключение. Не е изяснена до край фактичката обстановка, доколкото вещото лице е установило наличие на ограничения в имота, но към момента не е ясно какво е то по своя характер и каква част от имота засяга. Попада ли това ограничение в сервитутната зона и създава ли допълнителни задължения аналогични на тези, които създава сервитута на енергиен обект. Това води до несъобразяване с критериите по чл. 65, ал. 1 от Закона за енергетиката, като не е изследвано и взето предвид съществуващо ограничение на ползването на имота, което да се отчете в площта, за която да бъде изплатено обезщетението.

Вещото лице е установило идентичен газопровод, който вече е наличен в имота, но предвид факта, че не може да посочи в днешното съдебно заседание каква част от новопроектирания газопровод попада в тази сервитутна зона, доколкото това са все газопроводи, които създават еднакви ограничения за собствениците. Представеното заключение не отразява фактичката обстановка. Доколкото по делото не са налични доказателства, от които вещото лице да може да установи съществуването на ограничения, предвид това, че то е посочено с Решение № 100-2/10.3.1999 г. на Поземлена комисия – Община „Н.“. Моля да задължите съответната Поземлена комисия, същото да бъде представено. Необходимо е с оглед изясняване на посоченото ограничение.

Предвид на посоченото за наличие на газопровод, моля да ни дадете възможност да ангажираме за следващото съдебно заседание доказателства и доказателствени средства за установяване наличието на такъв, както и неговото местоположение и ограниченията, които създава върху същия имот. Ако сервитутът на

новопроектирания попада във вече съществуваща сервитутна зона, то за собствениците не биха възникнали нови и различни ограничения от вече съществуващите такива, което ще рефлектира и върху дължимото им обезщетение за новопроектирания газопровод.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ще допълня заключението, ако се представят документите. Парцеларният план не е наличен по делото. Правих справки в района, Н.. Опитвах се чрез МРРБ да се снабдя с него. Накрая стигнах до Булгартрансгаз. Там също е една сложна процедура. Ще си свърша работата, ако бъдат представени съответните доказателства по делото. Не мога повече да се моля и да гадая, какво, къде има. Имейлът, който ми е изпратен е от Булгартрансгаз и от Л. М..

Съдът намира, че следва да бъде изискано цитираното в Нотариален акт № 104, том II, по адм. дело № 257/2006 г. находящ се на лист 50 от делото Решение от Поземлената комисия, както и да се даде възможност на заинтересованата страна в 10-дневен срок от днес да представи доказателства за съществуващото старо ограничение, което е описано в нотариалния акт. Предвид изложеното, **СЪДЪТ**

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА произнасянето по приемане на заключението.

ДАВА възможност на заинтересованата страна да представи поисканите доказателства в 10-дневен срок от днес.

Заинтересованата страна е уведомена чрез процесуалните си представители.

ДА СЕ ИЗИСКА от ОСЗГ „Нови Искър“ Решение № 100-2/10.03.1999г, влязло в сила на 24.03.1999 г.

УКАЗВА на вещото лице да допълни заключението си като вземе предвид представените от заинтересованата страна доказателства и решението на ПК.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 30.03.2023 година, от 14.00 часа, за която дата явилите се страните и вещото лице са уведомени.

Ответникът е уведомен по реда на чл.138, ал. 2 АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15, 49 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

