

Протокол

№

гр. София, 24.01.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 24.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **6683** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 13:05 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. А. Т. - редовно призован, не се явява и не се представлява.

ОТВЕТНИКЪТ - кметът на район „Нови Искър“ - СО - нередовно призован, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - „Булгартрансгаз“ ЕАД – редовно призована, представлява се от юрк. С. Д., с пълномощно по делото и юрк. В. Д., с представено днес пълномощно.

СГП – редовно призована - не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - А. Ж. А. – редовно призовано, се явява.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило заключение на съдебно-оценителна експертиза, депозирана в срок по чл. 199 ГПК.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се изслуша заключението на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 54 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.
ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.
ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

ЮРК. С. Д.: Има ли възможност при изготвяне на оценка и съпоставяне на имоти с по-ниска категория на земеделска земя от този, който оценявате да бъдат прилагани корекционни коефициенти и такива имоти да бъдат сравнявани?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Считам, че при положение, че има достатъчно аналози за имоти, които са от същата категория няма нужда да използвам такива, които са без корекционни коефициенти и да привеждам цените. При липса на сделки – да, би могло да се ползват и такива, но при положение, че има сделки за имоти, които са аналогични, считам, че тези не би следвало да се взимат предвид.

ЮРК. С. Д.: Кое прави неопределяема цената на сделка, в която се включват два или повече имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ако са няколко имота, предмет на сделката, а цената е една, а пък някой от имотите не е аналогичен на оценявания, тогава изцяло изключвам тази сделка, защото няма как да изведа аз цена кой имот на каква цена е продаден, при положение, че цената е обща.

ЮРК. С. Д.: А някаква средна цена не може ли да се изведе?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Когато единият от имотите не е съпоставим по една или друга причина с оценявания имот, такава сделка просто не се взема предвид. Това е най-логичното и справедливото според мен.

ЮРК. С. Д.: Според Вас. А защо не се използват аналозите, в които се прехвърлят идеални части и какво всъщност прави цената занижена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За мен, като оценител, е ясно от сделките, с които съм се запознала, че когато се продава идеална част от даден имот, тоест този имот е в съсобственост, тогава цената е по-ниска в сравнение със сделка, която се продава в цялост даден имот. Това са ми съображенията.

ЮРК. С. Д.: Защо могат да се ползват за аналози имоти, в които е предвиден за изграждане пътен възел, такива каквито вие сте представила във връзка с отчуждаване, които аз считам, че не са годни за аналози? Как може да изключвате тези, които ние Ви предоставяме и за които казвате, че е предвиден далекопровод и затова не могат да се ползват като аналози, а може да се ползват тези, които Вие сте използвала, където също е предвиден пътен възел?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Доколкото си спомням имаше една или две такива сделки, през които има учредени сервитути. Говоря за имотите, предмет на сделките. С оглед учредените сервитути, те не са съпоставими с оценявания, който е без сервитут. От тази гледна точка съм махнала тези, които са със сервитут. А тези, които аз съм използвала са договори за покупко-продажба, не са отчуждителни сделки. Това са договори за покупко-продажба, от които юридически и физически лица продават на Столична община и са реално сключени сделки за имоти, които също са земеделска земя и попадат в обсега на Северната скоростна тангента. Те не са отчуждени. Там просто се прави сделка с договор се прехвърля собствеността. Покупко-продажба си е.

ЮРК. С. Д.: Вие използвате много повече от тези сделки, при които цената е много по-висока, а именно 15 лв./кв.м в сравнение с тези, които ние предоставяме.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Делото е за оценка на сервитут и тук няма такива изисквания, тоест прави се оценка на процесния имот, на база на която се изчислява каква е стойността на сервитута.

ЮРК. С. Д.: Вие използвате едни и същи по вид сделки конкретно със Столична община.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сделките, които използвам са различни сделки и страните са различни.

ЮРК. С. Д.: Обаче общината е едно и също лице и цената е една и съща и считам, че абсолютно несправедливо е изготвена оценката. Оспорвам същата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Една от страните е Столична община, а другите страни са различни юридически или физически лица, така че това са различни сделки и тъй като тези имоти, предмет на тези сделки са аналогични с оценявания поради това аз съм ги взела и съм направила средно претеглена цена, от всички сделки, които съм преценила, че са аналогични с оценявания.

ЮРК. С. Д.: От които 9 са на стойност 15лв./кв.м, а само две са на някаква различна стойност. Каква категория е процесния имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Процесният имот е трета категория.

ЮРК. В. Д.: На 12 страница от експертната сте записала, че начинът на ползване е склад. Аз направих справка в кадастъра преди съдебното заседание и към настоящия момент излиза, че въпросният имот е нива. Представям на съда тази справка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм извадка за имота от сателитна снимка, от която се вижда за какво се ползва имотът.

ЮРК. В. Д.: Към тогавашния момент за това ли се е ползвал?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да. Представила съм Ви извадка от сателита, от която е видно какъв му е трайният начин на фактическо ползване. Това, че се води земеделски в случая не е точно така. Освен това той попада и в друга устройствена зона.

ЮРК. В. Д.: Какво значение има?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има значение от гледна точка на това каква е пазарната цена на имота. Когато един имот попада в устройствена зона, в която е допустимо промяна на предназначението от земеделска в неземеделски нужди, тогава трябва да се сравнява с имоти, които са аналогични на този имот, тоест с имоти за неземеделски нужди. По същия начин, ако е чисто земеделски се сравнява с имоти, на които не би могло да им бъде променено предназначението и са си изцяло със земеделски функция и които не е допустимо, както в процесния случай, не е допустимо застрояване, защото има устройствени зони, които са със земеделски функции, но в тях е допустимо застрояване. Това е устройствена зона Ссп, която е за аграрен туризъм. Но при Ссб, каквото е процесният имот, като устройствена зона, той си остава земеделски без промяна и без показатели на застрояване.

ЮРК. В. Д.: Какво отношение дава различната зона върху цената?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Има значение, защото един земеделски имот към днешна дата, ако по ОУП попада в организирана територия и е допустимо застрояване, на него може да му бъде променено предназначението за неземеделски нужди и това респективно вдига цената на имота, независимо че към момента се ползва за земеделски нужди. Той в перспектива има възможност да се ползва и за неземеделски.

ЮРК. С. Д.: Нямаме други въпроси. Оспорваме експертната. Моля да допуснете допълнително заключение, което да бъде изготвено без да се ползват предоставените

от вещото лице договори, които са във връзка с реализация на Северната скоростна тангента. В тази връзка моля да ни се предостави възможност да представим още аналози, за което да ми бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдим от Агенция по вписванията със вписани сделки със земеделски земи, които са сключени за процесния период 02.03.2021 г. до 02.03.2022 г., намиращи се в землището на Нови Искър. Мога да представя проект на съдебно удостоверение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм съобщила с това какви сделки съм установила за този период за аналогични имоти.

СЪДЪТ намира, че следва да се приеме заключението на вещото лице. Представената от същото справка-декларация е в размер на 560 /петстотин и шестдесет/ лева, поради което следва да се определи окончателен депозит за вещото лице.

Следва да приеме за сведение и днес представената извадка от заинтересованата страна.

Поради това, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен депозит за вещото лице в размер на 560,00 /петстотин и шестдесет/ лева.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да довнесе сумата от 260,00 /двеста и шестдесет/ лева в 7-дневен срок от получаване на съобщението.

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесен депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 300,00 /триста/ лв.

ПРИЕМА за сведение днес представената справка от заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД.

По направеното доказателствено искане за допускане на повторна експертиза, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изготвянето на повторна съдебно-оценителна експертиза.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на заинтересованата страна с писмена молба да формулира задачи към вещото лице в 10-дневен срок от днес.

ОПРЕДЕЛЯ допълнителен депозит в размер на 400 лева, вносим от заинтересованата страна в 10-дневен срок от днес.

След представяне на документ за внесен депозит, съдът ще назначи вещо лице в закрито заседание.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 20.03.2024 г., от 13:00 часа, за която дата страните уведомят от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13:29 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

