

Протокол

№

гр. София, 21.09.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 21.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1244** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, явява се АДВ. А.-Р., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столична община – редовно уведомен, явява се ЮРК. Е.-Д., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА [фирма] – редовно уведомена, явява се ЮРК. В., с пълномощно по делото.

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

НАПОМНЯ на жалбоподателя, че не е внесъл допълнителен депозит от 200 лв. за основната СОЕ, изслушана и приета в съдебно заседание на 27.04.2022 г., за което съдът го е задължил.

АДВ. А.-Р.: Ние пуснахме молба, тъй като не стана ясно от определението на съда и помолихме съда да ни разясни допуснатата ли е допълнителна експертиза, или не е допуснатата, защото съдът щеше да се произнесе по допускането ѝ, след като се запознае с представените документи и писмени доказателства и няма произнасяне. Няма никакъв проблем, ако се произнесете или допуснете веднага да внесем този депозит.

На въпроси на съда АДВ. А.-Р. каза: Ние оспорихме тази експертиза. Станало е

недоразумение за какво са тези 200 лв. Няма проблем и ще го внесем, но да се изясни за коя експертиза.

СЪДЪТ

ДОКЛАДВА изискани, с писмо от 29.04.2022 г. от СО, Н. писмени доказателства.

ДОКЛАДВА молба от 05.05.2022 г. от жалбоподателя, с което се правят искания по доказателствата.

ДОКЛАДВА, че с писмо на 10.05.2022 г. са постъпили изисканите от СО, Н. писмени доказателства.

ДОКЛАДВА издадено по молба на 05.05.2022 г. СУ на жалбоподателя, както и постъпили с молба на 27.05.2022 г. доказателства от същия.

ДОКЛАДВА и молба от 21.06.2022 г. от жалбоподателя, с която отново прави искане за назначаване на повторна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме с представените доказателства и моля да бъдат приети.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с писмо на 10.05.2022 г. от СО, Н. писмени доказателства, както и тези, представени с молбата на жалбоподателя от 27.05.2022 г. доказателства.

АДВ. А.-Р.: Поддържам искането за допълнителна експертиза и евентуално за повторна, тъй като ние оспорихме я в предходното съдебно заседание. Очевидно вещото лице всъщност беше използвало пазарни аналози, които не попадат в същата устройствена зона. В тази връзка, а и тя самата го каза при разпита на самото вещо лице, че не попадат – те дори не граничат със същата и не могат да служат като пазарен аналог, тъй като не отговарят на изискванията. Освен всичко самото попадане в СМФ2, което само вещо лице призна, че процесните имоти попадат в СМФ2 дава инвестиционна възможност на имота, че и ако видите по делото са представени нотариални актове за закупуването на тези имоти, които са процесни – те са закупени с инвестиционна цел. И точно тази инвестиционна цел и тези възможности на фауната определят и цената, която е официално заложена в нотариалните актове и поради която те са купени – нищо от това не е съобразено в експертизата на вещото лице. И очевидно сравняването със земеделски земи, които нямат тези инвестиционни възможности и не попадат в същата строителна зона СМФ2, не може да бъде използвано за нуждите на справедливата оценка. Точно заради това искахме повторна експертиза и предвид обстоятелството, уважаеми господин съдия какво време ви е необходимо вие непосредствено да се запознаете с цитирането на всички доказателства. Съжаляваме, че се наложи тази смяна, но моля наистина за повторна. Моля и настояваме – поддържаме си искането от предходни заседания за допускане на повторна СОЕ, която да използва пазарни аналози на имоти от същата устройствена зона, в която е процесният имот и която да оценява инвестиционната възможност на същите, които инвестиционни възможности са определили и цената на закупуване, видна в представените по делото нотариални актове. Също така, експертизата моля да се съобрази и с представените от нас доказателства нотариални актове за сделки – да бъдат използвани като пазарни аналози, както и с информацията от представените от Агенция по вписвания справки. Като подробности за имотите вещото лице може да се запознае с онлайн достъпа, с който вещите лица разполагат, видно от писмото на Агенция по вписвания в тази връзка. И предвид обстоятелството, че се е наложило смяна на съдебния състав, моля наистина да бъде изслушана нова

експертиза – повторна. Всъщност, предвид направеното оспорване и необходимостта съдията да се запознае непосредствено с цитирането на всички доказателства по делото. Моля да ни дадете възможност да предоставим на вещото лице доказателства за инвестиционните намерения на страната ..., мотивирали цената, на която са закупили процесните имоти на тази стойност, които също да бъдат взети предвид при изготвянето на оценката.

ЮРК. В.: Аз лично ще направя по същество, след експертизата макар и да считаме, че от последното проведено съдебно заседание се изясни въпросът за инвестиционната инициатива на жалбоподателите – няма одобрен ПУП, така че за такава не може да се говори към датата на отчуждаването на извършване на оценката. Ние считаме, че новата експертиза не би донесла нищо, никаква повече информация от досега представената.

ЮРК. Е.-Д.: Май тук не става на въпрос в крайна сметка за отчуждаване на имота. Имотът пак ще бъде ползван от собствениците за да се вземат предвид сделките, които са извършени от покупката му, тъй като имотът ще се използва, но в крайна сметка ще имат едни ограничения за това считам, че сумата, за която е купен и да се иска същата нали като обезщетение – нерентабилна. Други доказателствени искания нямам. Моля да не се уважава искането за повторна експертиза. Считам, че не е необходимо и едва ли ще бъде нещо различно.

АДВ. А.-Р.: В реплики на казаните от колегите, искам само да обърна внимание на съда, че по делото са представени документи, удостоверяващи това, че са в ход процедури по промяна на предназначението на имотите – такива бяха представени от общината със съответни заповеди, които ние представихме в предишно съдебно заседание. Също така искам да обърна внимание, че видно от самата експертиза, която вече е гледана и приета по делото – една от тях, стана ясно, че характерът на използването на имотите, за което се иска в момента обезщетение за сервитута е такова, че те не могат да бъдат използвани нито за целия имот всъщност, а не само за пътя и трасето, по което ще мине съоръжението, което е подземно и надземно. Няма да може да бъде използвано нито за земеделски нужди, тъй като не може да се засажда – това го пише в самата експертиза, нито ще може да се използва за земеделски нужди, нито ще може да се използва за застрояване. Очевидно инвестиционното намерение за да се купи тези земя на тази цена, която е представена в нотариалните актове не е купена за засаждане на земеделски култури, а именно предвид обстоятелството, че попада в смесена многофункционална зона СМФ2 и че страните са запознати с процедурите, които течът в СОС. Аз съм представила заповеди, които касаят за регулирането вече на тази устройствена зона – решение на Общинския съвет, са представени по делото, моля тези всичките неща. И пак безспорно е установено по делото, че действително процесните имоти попадат в СМФ2, потвърдено от вещото лице. И нямаме използван пазарен аналог за имот, който е в СМФ2, съседен на процесните или изобщо същата устройствена зона със същите инвестиционни възможности – това нещо не е оценено. Считаме заради това оценката за несправедлива и неможеща да отговори на въпросите, поставени в настоящото производство и моля за повторна.

ЮРК. В.: А. не отговаря на истината, че, но това по същество ще го обсъдим също, че имотът не може да бъде застрояван – впоследствие в ЗУТ и ЗЕ, изрично е предвидено възможност за изместване на стълбове и енергийни съоръжения, в случая на инвестиционни намерения. Освен това, както каза и колежката от общината имотът не

се отчуждава, а се плаща обезщетение за сервитутно право, което по определен ред е преместваемо и това е общо взето. Освен това СМФ2 – това е устройствена зона, която е за далекоперспективно развитие, която не се знае даже какво ще бъде конкретното предназначение, за какви нужди на градоустройството – това имам предвид.

АДВ. А.-Р.: Разбирам аргументите на колегите, но обръщам внимание на съда, че имотът е купен от търговско дружество [фирма] и търговско дружество, с инвестиционно намерение точно защото попада, макар и с далекоперспективно развитие в устройствена зона, която дава възможност за развиване на инвестиционно намерение. Цената, на която е придобит имотът изобщо не е отразена в оценката на вещото лице, въпреки че имотът не е придобит в един много далечен период от време. И другото, на което искам да обърна внимание моля да поставя и допълнителна задача, предвид казаното от колегата. Колко би струвало на дружеството, ако решава да осъществи такова инвестиционно намерение, каквото районирането му предоставя – изместването на това трасе? Тоест това също ще бъдат едни вреди, които няма да се окажат по никакъв начин компенсирани освен цената, на която е придобил имотите, с въпросното обезщетение. Тоест ние приемаме, че за да се осъществи инвестиционното намерение трябва да се преместят въпросните обекти, което ще струва разноски допълнително, неоценени от тази експертиза.

По направеното искане за назначаване на повторна експертиза, съдът намира следното:

В предходно съдебно заседание е изслушана СОЕ, изготвена от вещото лице А. А.. Недоволен от заключението на вещото лице е жалбоподателят по делото, като основното възражение е свързано с това, че не са взети предвид пазарни аналози на съседни имоти, както и не са взети предвид инвестиционните намерения на жалбоподателя във връзка с имота, който е определен за прокарване на сервитут.

СЪДЪТ намира, че с оглед изясняване на всички релевантни въпроси, поставени от жалбоподателя следва да допусне назначаването на допълнителна СОЕ с вещо лице, което да отговори на въпросите, поставени на изслушаната вече СОЕ, изготвена от вещото лице А. А., като в задачите на вещото лице да се включи и допълнително поставения въпрос от адв. А.-Р. в днешното съдебно заседание, а именно колко би струвало на дружеството, ако решава да осъществи такова инвестиционно намерение, каквото районирането му предоставя – изместването на това трасе?

Предвид горното, СЪДЪТ
ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА допълнителна СОЕ, в която вещото лице да отговори на въпросите, поставени на изслушаната вече СОЕ, изготвена от вещото лице А. А., както и на допълнително поставения въпрос от адв. А.-Р. в днешното съдебно заседание, а именно колко би струвало на дружеството, ако решава да осъществи такова инвестиционно намерение, каквото районирането му предоставя – изместването на това трасе?

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 600 лв., вносим по сметка на съда от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес, в който да представи и документ за

извършеното плащане, след което

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ще бъде определено в закрито заседание.

УКАЗВА на вещото лице да вземе предвид всички представени доказателства и пазарни аналози от Агенция по вписвания, както и да извърши проверка, чрез онлайн достъпа до базата данни на Агенция по вписвания за идентични имоти.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в същия 7-дневен срок от днес да внесе по сметка на съда и представи документ за внесен допълнителен депозит в размер на 200 лв., за вече изслушаната в съдебно заседание на 27.04.2022 г. основна СОЕ.

За събиране на допуснатите доказателства, СЪДЪТ

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 14.12.2022 г. от 14,30 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,50 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: