

Протокол

№

гр. София, 28.02.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 28.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Богданка Гешева, като разгледа дело номер **4050** 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 14.10 часа, се явиха:
На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛ – А. Д. В. - редовно призован, не се явява, представлява се от адв. В. И. Г., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛ – И. Д. В. - редовно призован, не се явява, не се представлява.

ЖАЛБОПОДАТЕЛ – Д. М. Т. - редовно призован, не се явява и не се представлява.

ОТВЕТНИКЪТ – КОМИСИЯ по чл. 210 от ЗУТ при район НОВИ ИСКЪР - СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – БУЛГАРТРАНСГАЗ ЕАД – редовно призован, представлява се от юрк. Д., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от днес.

СГП - редовно призована, не се представлява.

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

СЪДЪТ- По хода на делото?

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА: Жалбата и уточняващи жалби/л.64, л.151 и л.158/. Обжалва се т. 29 от Приложение № 1 на административния акт.

ДОКЛАДВА: Постъпили становища по жалбата- от ответника/л.4/ и от заинтересованата страна/л.169/.

Адв. Г. - Поддържам жалбата.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Оспорвам жалбата.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА административната преписка.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата, представени с молба на ответника на л.66.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата, представени с молба на заинтересованата страна на л.169.

ДОКЛАДВА: СЪДЪТ е давал указания на страните по доказателствата със съдебни актове на л.1, л.64, л.151 и л.160.

ПОВТОРНО УКАЗВА на ответника, че носи доказателствената тежест на основание чл. 170, ал. 1 АПК, като следва да докаже фактическите си установявания и че обжалваната част от административния акт отговаря на изискванията за законосъобразност по чл. 146 АПК.

ПОВТОРНО УКАЗВА на жалбоподателя, че следва да докаже твърдяните от него положителни факти, от които черпи изгодни за себе си последици.

ДОКЛАДВА: СЪДЪТ е допуснал Съдебно-оценителна експертиза/л.160/, задачите са формулирани от жалбоподателя /л.151/, внесен е първоначален депозит от 300лв/л.159/, давани са допълнителни указания на вещото лице/л.169 и л.171/, на вещото лице не е издадено поисканото от него СУ/л.207/, постъпило е заключение на 20.02.24г/в срок/, към него има декларация за липса на конфликт на интереси от вещото лице, разпоредено е на жалбоподателите донасяне на 330 лв. доп.депозит.

Адв. Г. – Обадиха ми се по телефона и ми казаха указанията на съда, но тъй като забравих сумата, не съм внесъл доп.депозит, моля да ми дадете възможност до утре да довнася сумата от 330 лв.

СЪДЪТ ПОВТОРНО УКАЗВА на жалбоподателите да внесат доп.депозит от 330лв, в нов 3-дневен срок от днес.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО НА СЪДЕБНО - ОЦЕНИТЕЛНАТА ЕКСПЕРТИЗА.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:

А. Ж. А., 54г, българка, български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните по делото.

СЪДЪТ предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК и същото обеща да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Запозната съм с наказателната отговорност. Поддържам заключението на допълнителна СОЕ. Поддържам представеното заключение. Представям екземпляр само за съда - от използваните от мен открити от мен 9 броя сделки, послужили като годни аналози.

СЪДЪТ ПРИЛАГА 9-те аналога като неразделна част от заключението.

Въпрос на съда към вещото лице – За кой период разглеждахте сделки и за кои райони?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Разглеждала съм сделки, които са в едногодишния период преди датата на адм. акт, за р-н Нови Искър, р-н Н. и р-н С., т.е. съседните райони на процесния имот.

Въпрос на съда към вещото лице – Оценката сте я направили въз основа на деветте аналога, които днес представихте и са служебно открити от вас, както и представените по делото аналози от заинтересованата страна/днес бяха приети по делото като доказателства/. Използвали ли сте аналози, използвани от адм. орган в рамките на адм. производство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Моля №11 в моята таблица, вместо „лист 106 - гръб от делото“, да се чете „лист 188 - гръб от делото“, това е акт № 106. Адм. орган е използвал за своята оценка само офертни цени, а не истински сделки, затова не съм ползвала нищо от използваното в адм. производство.

СЪДЪТ – Нямам повече въпроси към вещото лице.

Адв. Г. – Нямам въпроси към вещото лице.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Приели сте, че аналози за земя категория 3 и категория 5 следва да се вземат предвид - без прилагане корекционни коефициенти, а процесният имот е категория 4. Защо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Защото цената на тези три категории земя е почти една и съща, най-много 5% да е разликата в цената на 1 кв.м. Сделки със земя от по-ниските категории /6та, 7та и т.н./, изобщо не съм ги разглеждала/за тях трябва да се прилагат вече корекционни коефициенти/, тъй като при наличие на аналози за точната категория/4та и сродните 3та и 5та/, няма причина да се вземат предвид по-ниски категории - с прилагане на корекции/те се вземат, само ако изобщо няма сделки от процесната 4та категория/.

Въпрос на съда към вещото лице – Ако трябва все пак корекционен коефициент за 3та и 5-та категория, какъв трябва да бъде той?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Сделките от 3-та категория трябва да се умножат с 0.95, а тези от 5-та категория да се умножат по 1.05. Гледах много сделки и намирам, че сделките за

категориите 3-та, 4-та и 5-та са с твърде близки цени, почти идентични.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Защо не приемате за годни аналози сделки с повече от 1 имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Защото е дадена обща цена и няма как да определя каква част от материалния интерес по сделката е конкретно за аналогичен имот.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Защо не приемате за годни аналози сделки с идеални части от имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Защото когато се продават идеални части цената е по-ниска за 1 кв.м., отколкото ако се продава цял имот, тъй като това се явява сделка за имот в съсобственост и цената при нея е по-ниска.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Защо приемате за негодни аналози сделки за имоти, през които преминават учредени сервитути за далекопровод, а приемате за годни аналози- договори на СО относно имоти, отчуждавани за Северната тангента?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Точно такива са 9-те годни аналога, които аз служебно съм открила, използвала и представих днес. Защото учреденият сервитут е тежест за имота и намалява цената му, докато отчуждаваните имоти за тангентата са земеделски земи и са без учредени тежести върху тях.

Адв. Г. – Договорите не са за самата северна тангента, а за отклонения от нея.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – И в процесния имот има сервитут за далекопровод.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Който обаче сега тепърва се учредява, затова е и обезщетението, предмет на делото. А негодните аналози, за които питате, са с влезли в сила сервитути за далекопровод и с вече платени обезщетения.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Вещото лице каква оценителска правоспособност има? В сайта на КНОБ има диференциация между оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения и оценителска правоспособност за недвижими имоти, така че считам, че това вещо лице не може да даде заключение за земеделски земи. Искам нова експертиза – с вещо лице с нужната правоспособност за земеделски земи.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Оценителската ми правоспособност е само за недвижими имоти.

Адв. Г. – С. въпрос за отчуждаване на недвижими имоти, не се оценяват трайни насаждения, за да е нужна специална правоспособност за земеделски земи- не се оценява хумосен слой, оценява се недвижим имот. Нужна е квалификация за преценка на пазарни аналози, без значение за какви земи са.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** заключение от 20.02.2024г. по допуснатата Съдебно-оценителна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар на вещото лице съобразно представената от него справка –

декларация, в размер на 630лв.

ВРЪЧВА на вещото лице 1 бр. РКО за сумата от 300лв.

УКАЗВА на вещото лице, че ще му издаде втори РКО за 330 лв., след като в 3-дневен срок от днес жалбоподателят представи доказателства за довнесен депозит в размер на 330 лв.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – Моля да ни се издаде СУ, за което ще представя проект, за снабдяване със сделки, които да послужат като аналози. Тъй като оспорвам приетата експертизата поради използването на девет броя аналога, които не отразяват пазарния принцип и свободната стопанска инициатива, моля да не бъдат използвани при повторната СОЕ.

Адв. Г. – Считам, че експертизата е адекватна. СО без да използва каквито и да е аналози, определя цена от около 1лв/кв.м. В случай, че допуснете повторна експертиза, няма да се противопоставя, но ще представя пазарни аналози за сделки в района на цени максимум 57лв/кв.м.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА Повторна Съдебно-оценителна експертиза със същите задачи, с вещо лице с оценителска правоспособност за недвижими имоти и за земеделски земи.

УКАЗВА на вещото лице да използва всички аналози, които са до момента налични по делото и са използвани от първото вещо лице, както и да вземе предвид всички аналози, които тепърва страните ще депозират по делото/ще се приемат в следващо заседание/, както и самото то да представи служебно известни му аналози, както и да използва реални сделки/а не офертни цени/, като посочи за кой период и за кои райони са използваните от него аналози.

УКАЗВА на вещото лице да представи заключението си най-късно 7 дни преди датата на следващото съдебно заседание, ведно със справка-декларация и декларация за липса на конфликт на интереси.

СЪДЪТ ЩЕ НАЗНАЧИ вещо лице след доказателства за внесен депозит.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 630лв., вносим от заинтересованата страна, в 14-дневен срок от днес.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на всички страни по делото да представят в 14-дневен срок от днес пазарни аналози, които да бъдат разгледани от второто вещо лице.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 29.05.2024г. от 14.00часа, за когато страните се считат за редовно уведомени.

Да се призове вещото лице.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.52 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: