

Протокол

№

гр. София, 23.10.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 23.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, 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 14:30 часа, се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛ – А. Д. В. - редовно уведомен, не се явява лично, представлява се от адв. Г., редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

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

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

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

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА – „БУЛГАРТРАНСГАЗ“ ЕАД – редовно уведомен, представлява се от юрк. Д., редовно упълномощена, с пълномощно по делото и от днес, приета от съда от преди.

Съдът прилага пълномощното от днес по делото.

СГП - редовно уведомена, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В. Б. Д., редовно уведомена, 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: Постъпило в срок/на 16.09.24г/ допълнение към Съдебно – оценителната експертиза. С първото заключение от 10.05.24г е представена Декларация за липса на конфликт на интереси. Внесен е депозит в размер на 630 лв.

ПРИСТЪПИ към ИЗСЛУШВАНЕ на Съдебно – оценителната експертиза и допълнението към нея.

Вещото лице В. Б. Д. е със снета по делото самоличност.

СЪДЪТ отново 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 експертизата.

Въпрос на ЮРК. Д. към вещото лице – В Таблица 2, на стр. 6 от първото заключение, въпросът ми е за втората сделка - по Н..акт № 80/21г, по отношение на Имот 57011.5522.25, наистина ли представлява земеделска земя, както сочите? Направих сега справка в кадастъра, че същият е в урбанизирана територия.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Каквото пише в Н.. акт № 80/21г. като характеристики на имота, това съм посочила и аз в таблицата.

ЮРК. Д. - Представям актуална извадка от КК, видно от която ПИ.25 е в урбанизирана територия. Представям скици и за останалите имоти от аналозите в таблиците и моля да ги приемете.

СЪДЪТ ЗАЧИТА на страните нот.акт № 80/21г/л.285/.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото представените от заинтересованата страна извадки от КККР относно имотите по аналозите, посочени в заключението.

УКАЗВА на страните, че аналог е сделката/нот.акт/, а не самия имот, като аналозите следва да са съставени в определен период преди оценката на ответника и последващи изменения в имота или неговото предназначение не правят аналога негоден.

Въпрос на ЮРК. Д. към вещото лице – Считате ли, че тази сделка е годен аналог?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. Това е реална сделка, която е вписана в Агенцията по вписване.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - Като обяснявате по каква формула се изчислява оценката, сочите един коефициент, който се определя от Вас в диапазона 0.5 - 1.00,

като 1.00 е най-изгодно за жалбоподателите, т.е. имотът е с най-малко ограничения. Вие давате в основното и допълнителното си заключение коефициент 0.7, т.е. близо до средния размер от 0.75, но все пак показващ по-големи от средните ограничения за имота. Как се формира този коефициент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Коефициентът определя ограниченията в имота при ползването на самия сервитут, евентуална нужда от преминаване през имота, евентуални възникнали ремонти и отремонтването им. Това са ниви, отдавна е реализиран и закопан далекопровода, на повърхността на имота няма нищо, рядко би станал пробив в тръбата и да се налага нещо да се разкопае и отремонтира, дори да се наложи - ще се ремонтира за 1 час.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Това което казвате води до извод, че ограниченията върху имота са минимални понастоящем, да не кажа никакви, т.е. защо коефициентът не е 1.0 или близо до 1.0?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Може да се допусне и повече ограничение върху имота, затова не е максимума 0.5. Аз съм се застраховала и съм го направила 0.7. Поддържам това, което съм написала. Аз съм определяла и гледала много сервитути, винаги може да изникне нещо непредвидено. Аз поддържам 0.7.

Въпрос на ЮРК. Д. към вещото лице – Считате ли, че представените аналози от адв. Г. за различни землища - [населено място] и [населено място], са годни пазарни аналози, след като процесният имот е в [населено място]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - След като се намират на територията на район „Нови Искър“, значи са на една територия. Без значение в кое село са.

Въпрос на ЮРК. Д. към вещото лице - Процесният имот, по който е извършено оценяване е [ЕИК].46, като в двете заключения накрая сочите, че оценката Ви е за ПИ № 48393.5008.46, което е съвсем различен имот.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Сбъркала съм, техническа грешка, моля да се чете навсякъде в двете заключения - оценка на ПИ № 00357.5070.46.

СЪДЪТ със син химикал нанася верния идентификатор.

Въпрос на ЮРК. Д. към вещото лице - Вписана ли сте в К. на независимите оценители в Република България?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не, не е задължително да съм вписана. Приложила съм сертификат.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото двете заключения на вещото лице по Съдебно-оценителната експертиза /от 10.05.24г. и от 16.09.24г./

ОПРЕДЕЛЯ хонорар на вещото лице в размер на 630лв., колкото е внесеният депозит.

ВРЪЧВА на вещото лице 1бр. РКО за сумата от 630лв.
СЪДЪТ освободи вещото лице.

АДВ. Г. – Нямам доказателствени искания.

ЮРК. Д. – Оспорвам заключението и моля да не се кредитира. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, предвид което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Г. – Моля да уважите жалбата. Моля да приемете за установен по делото факт, че цената на 1кв.м. не е по- малка от цената на един хляб, без значение за кое село става въпрос, още по - малко за София – град, където се намира Нови Искър и е част от Столична община, въпреки че става въпрос за землище с по-нисък статут. Цената не е такава / 1лв/кв.м. /. Моля да цените и трите заключения, като съобразите следното: сделките, които представих са реални, това не са фиктивни цени, както масово се изповядват сделки с цел икономия на данъци. Справедлива стойност са Договорите на Столична община- абсолютно реални сделки, изплатени по съответния ред след Решение на СОС.По отношение на коефициентите, моля да съобразите, че това са изкопи, които са направени в имота и в съседните - отдавна, по цялата им дължина е имало изкоп, положена е тръбата и е закопана, понастоящем имотите нямат ограничения на повърхността си и трябва да се сложи максималния коефициент 1.00. Цената на земеделската земя според Договорите на СО е 15лв/кв.м. Моля да съобразите тези факти и да се произнесете със справедлива стойност. Считам, че нито определената от ответника цена е справедлива/тя е и незаконосъобразна/, нито тази, която първоначалната експертиза показва- защото тя не отчете реални сделки. Представям доказателства за сторените разноски.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателства за сторените разноски от жалбоподателя В..
ПРЕДОСТАВИ на виждане на юрк. Д..

ЮРК. Д. – В случай, че хонорарът е над предвидения по Наредбата, правя възражение за прекомерност. Държа да отбележа, че газопроводът е отдавна изграден, въведен в експлоатация и всички вреди, които са били нанесени в имотите, отдавна са отстранени. Също така, съответните вреди са овъзмездени, платено е обещетение по реда на чл.65, ал.2 от Закона за енергетиката, което е отделно от обезщетението за сервитут. Считам, че Договорите на Столична община не отразяват пазарния принцип и свободната стопанска инициатива, както и че представените от адв.Г. нот.актове са за землища различни от процесното землище на [населено място]. В този смисъл считам, че постановеното Решение на Комисията по чл.210 от ЗУТ е правилно и законосъобразно. Комисията е приела оценка, изготвена от лицензиран оценител и са съобразени всички обстоятелства, които следва да бъдат съобразени. По отношение на

днес приетото заключение на вещото лице считам, че на осн. чл.202 от ГПК във вр. чл.144 от АПК, не би следвало да бъде съобразено при постановяване на съдебния акт, доколкото са изследвани сделки за урбанизирани територии/според днес представените от мен скици от КК/. Моля да постановите Решение, с което да отхвърлите жалбата и да присъдите разноски на представляваното от мен дружество.

АДВ. Г. /реплика/ – Първо, не става въпрос за [населено място]. Т. село няма. Т. село е имало някога и затова във възстановителните решения е написано така. Сега е квартал, част от [населено място], не става въпрос за село, а за град. Второ, по отношение на урбанизираната територия- тези скици от КК отразяват имотите към днешна дата, а аналозите са към предходна дата- тя е меродавната/датата на сделката/. Има две обяснения защо е написано урбанизирана територия понастоящем, но те нямат значение- важна е датата на сделката.

ЮРК. Д. /дуплика/ - Безспорно към днешна дата, този имот е в урбанизирана територия.

ПРЕДОСТАВЯ на страните 14-дневен срок от днес за писмени бележки, ако желаят да депозират такива.

СЪДЪТ СЧЕТЕ ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО И ОТ ПРАВНА СТРАНА И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:00 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: