

Протокол

№

гр. София, 26.04.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 75 състав,
в публично заседание на 26.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Житарска

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **12930** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.18 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – [фирма], редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. Н., с пълномощно по делото отпреди.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП – ГР. С., редовно уведомен, не се явява, представлява се от гл. юриск. М., с пълномощно по делото отпреди.

В ЗАЛАТА НЕ СЕ ЯВЯВА вещото лице Р. С. К..

СГП, редовно уведомени, не изпращат представител.

Адв. Н.: Да се даде ход на делото.

Гл. юриск. М.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила на 08.03.2021 г. молба от процесуалния представител на жалбоподателя, с приложено доказателство за внесен допълнителен депозит за вещо

лице.

ДОКЛАДВА постъпило в срок на 08.03.2021 г. коригирано заключение по извършената съдебно-оценителна експертиза.

Адв. Н.: Не сме запознати с коригираната експертиза. Имам искане за назначаване на съдебно-счетоводна експертиза, чийто последен въпрос, всъщност аз за това сега я депозирам, тъй като същата има въпрос, който касае допълнителното заключение и с оглед на това, че вече е депозирана, даже може да се полза моля да я назначите.

Гл. юриск. М.: Не съм запозната с експертизата.

Адв. Н.: Правя искане да бъде заменено вещото лице.

Гл. юриск. М.: Не възразявам да бъде допуснато съдебно-счетоводна експертиза.

В ЗАЛАТА, в 11.23 ч. се явява вещото лице Р. К..

Адв. Н.: Да се изслуша основното и допълнителното заключение.

Гл. юриск. М.: Да се изслуша основното и коригираното заключение.

С оглед становището на страните, че не възразяват в днешно съдебно заседание да се изслуша заключението по извършената основна и коригирана съдебно-оценителна експертиза, СЪДЪТ на основание чл. 200, ал. 1 от ГПК пристъпи към снемане самоличността и разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Р. С. К., 48 г., неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам експертизата и допълнението към нея.

Въпрос на адв. Н.: По основното заключение на страница 13 там, където описвате аналозите за паркоместа, сте описали подземни гаражи. Това различни видове недвижими имоти ли са? Могат ли да бъдат пазарни аналози и дали това е отразено в коригираното заключение?

Вещото лице: В коригираното съм направил корекция във връзка с това, че съм изключил тези подземни гаражи, които са със стени и врати, а са останали само на тези, които са сходни с оценяваните, а оценяваните са в общо помещение отделни места за паркирани.

Въпрос на адв. Н.: Тези средни стойности на страница 16 ли са? Това е коригираното.

Вещото лице: Да, това са

Въпрос на адв. Н.: Това е цената, която Ви е като средна стойност?

Вещото лице: Тук са описани пазарните аналози.

Въпрос на адв. Н.: Това ли средната цена, която сте посочил – 5 246 лева за паркоместа?

Вещото лице: Работил съм на квадратен метър.

Въпрос на адв. Н.: 238 лева на квадратен метър?

Вещото лице: Да.

Въпрос на адв. Н.: Какво представлява тази таблица, отново пак сте писали отделни гаражи, отделно паркоместа, блок и терен?

Вещото лице: Това е за друг обект. Тези са в „Лазур“, а другите са в „С.“.

Въпрос на адв. Н.: Защо тук са използвани отново подземни гаражи по отношение на

обекта в „Лазур“, след като се оценява паркомясто, на страница 15 от коригираното заключение?

Вещото лице: В момента не съм сигурен дали тези са със стени. Доколкото си спомням те бяха подобни, сходни с тези. Този подземен гараж, който е за „Лазур“, този гараж не може да е със стени, защото е 13.55 кв. метра. При такава площ съм преценил, че не може гаражът да е със стени, защото не може да се ползва, би бил прекалено малък и за това съм счел, че е без стени и за това съм ги оставил в пазарните аналози.

Въпрос на адв. Н.: От къде са пазарните аналози?

Вещото лице: Не разполагам с тях. Мога допълнително да ги добавя чрез нотариални актове.

Въпрос на адв. Н.: Те са описани като гаражи. Аналогът, който сте използвали също твърдя, че е гараж. Искането ми е за допълнителна експертиза само по отношение на паркоместата.

Вещото лице: Приел съм, че тези са също паркоместа. За единия съм абсолютно сигурен, защото не може да бъде гараж със стени и врата и да е с площ от 13.55 квадратни метра. Това означава, че не може да се влезе вътре. Ще направя допълнителна справка.

Адв. Н.: Моля да не се приема коригираната съдебно-оценителна експертиза, за да може вещото лице да провери и да заяви, че действително по ЗУТ и паркоместа не могат да бъдат субект на самостоятелна продажба, но очевидно в тези нотариални актове е точно така, които са предмет на изследване. Имаше в [населено място] около десетина години разпоредба, фактически действия на Агенцията по кадастър, която ги заснемаше като самостоятелни, тоест самият извод, който вещото лице прави на база на квадратура не е обоснован и порочната практика да бъдат узаконявани обектите, които нямат характеристиките по ЗУТ.

Въпрос на гл. юриск. М.: Във връзка с основната експертиза не се противопоставям ще задам въпроси по нея и ще я коментирам. Относно допълнителната, коригираща моля същата да не се приема, тъй като освен всичко друго не е представена с копие за ответника и не съм запозната с нея.

Относно първоначалната експертиза Вие видяхте ли тези гаражи и паркоместа? Ходихте ли до там?

Вещото лице: Да, видях ги в двете сгради. Описани са като гаражи, но на практика в общо пространство. Когато в едно паркомясто има стени то трябва да е по-широко, за да може автомобилът да влезе вътре. Когато паркомястото е без стени, то докато маневрира автомобилът може с няколко сантиметра да стъпи в съседното паркомясто.

Въпрос на съда: Конкретно за тези места?

Вещото лице: Процесните имоти, процесните паркоместа и гаражи, както са описани в нотариален акт, съм ги видял и те не са заградени със стени, те са отделни и само начертани.

Въпрос на гл. юриск. М.: Включително и тези в Б., така ли?

Вещото лице: Да, за двата обекта и в двете експертизи. Аз съм правил един оглед и на двете места и видях, че са такива. В коригираната премахнах един от нотариалните акта, които категорично бяха за гаражи. За другите, за които съм счел, че са паркоместа съм ги оставил. Мога да направя допълнително проучване, дори евентуално оглед на тези пазарни аналози, за да се уверя, че са паркоместа и да коригирам експертизата.

Въпрос на гл. юриск. М.: Във връзка с основната експертиза моля да се има предвид,

че същата всъщност не съдържа заключителна част и от нея не става ясно какви са пазарните оценки, които са определени, тъй като в първоначалната таблица, която е на края на експертизата, страница 9, това са пазарните цени, които са определени в хода на ревизията, а след това съществуват в някакви приложения, но заключителна част относно пазарните цени липсват.

Вещото лице: На страница 9 и на страница 10, в последните колони, са дадени цените на имотите. В коригираната експертиза са дадени вече коригираните пазарни аналози, тоест да се счита като вярна коригираната експертиза към момент.

Въпрос на гл. юриск. М.: По отношение на коригираната експертиза да не се приема.

Вещото лице: Тъй като в нотариалните актове не беше казано дали е с врати и със стени тези пазарни аналози просто да отида да ги погледна на място пазарните аналози и евентуално да намеря други, по които да уточня оценката. Извършвал съм оглед на място само на оценяваните обекти, а на другите обекти, специално на гаражите не съм правил оглед на нито един от гаражите, които конкретно съм оценявал. Само на база на документи. За жилищата може повече информация да се събере.

Адв. Н.: Вещото лице да посочи по пазарните аналози, които е използвал за жилищната сграда в к-с „Лазур“ дали представляват тези аналози паркоместа или гаражи така, както е описал в таблицата.

Вещото лице: Приел съм, че представляват паркоместа. В случай, че не е така да се използва пазарната стойност само на този аналог, да се използва като пазарен аналог само този, който е изрично опоменат като паркомясто, който е първи в таблицата.

Гл. юриск. М.: Това са обекти, които изискват да има строителна документация. Считаю, че дали се касае за паркомясто или гараж може да се установи със строителната документация, не е необходимо да се ходи на място, поради което моля жалбоподателят да бъде задължен да представи допълнителната документация на самите обекти, за които твърди, че са паркоместа.

Вещото лице: Пазарните аналози за единият особено има съмнение, че не е паркомясто.

Гл. юриск. М.: Става въпрос на самия обект дали е паркомясто или гараж.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА молба от адв.Н. с формулирано искане за извършване на съдебно-счетоводна експертиза.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-счетоводна експертиза, с която да се отговори на формулираните въпроси в представената в днешното о.с.з. молба.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за заключението към съдебно-счетоводната експертиза в размер на 400.00 лева, вносим от жалбоподателя в седемдневен срок, считано от днес.

СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ на доказателства за внесения депозит за експертизата, **СЪДЪТ** в закрито заседание ще определи вещото лице, което да изготви заключението.

Адв. Н.: Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Гл. юриск. М.: Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени

искания.

Съдът намира, че следва да даде възможност на вещото лице да извърши исканата от процесуалния представител на жалбоподателя проверка относно гаражите и паркоместата в коригираната експертиза, след което ще се произнесе по основната и допълнителната експертизи.

За събиране на доказателства и изготвяне на допуснатата съдебно–счетоводна експертиза, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 20.09.2021 г. от 10.30 часа, за която дата и час страните и вещото лице са уведомени от днес.

ЗАДЪЛЖАВА вещото лице да предостави от коригираната съдебно-оценителна за ответника.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателят да представи допълнителна документация на самите обекти, за които твърди, че са паркоместа.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.40 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: