

Протокол

№

гр. София, 26.06.2019 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 26.06.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5590** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.

На поименното повикване в 16,04 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Ч. Р. С., редовно призован, се представлява от адв. Г., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Е. Ц. А.-С., редовно призован, се представлява от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрк. Д., с пълномощно по делото.

Явяват се вещите лица Г. Д. и М. Г..

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

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата и приложените към нея писмени доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА изисканото за послужване административно дело № 3227/2012 г. по описа на АССГ.

ДОКЛАДВА заключение от съдебно-техническа експертиза, депозирана по делото на 17.06.2019 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОКЛАДВА заключение от съдебно-оценителна експертиза, депозирана по делото на

20.10.2017 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОКЛАДВА доклад от вещото лице във връзка с определяне на окончателния размер на възнаграждението.

АДВ. Г.: Поддържам жалбата. Да се приеме административната преписка, нямам възражения по нея. Нямам доказателствени искания.

ЮРК. Д.: Оспорвам жалбата. Да се приемат доказателствата. Нямам доказателствени искания. Представям и моля да приемете заверени писмени доказателства, включително и ЧЗЛП, от което е видно, че част от ПИ 1479 попада в УПИ V и предвиждането му е за изграждане на индивидуално жилищно строителство, както и извадка от диск – програма, потвърждаваща, че част от имота попада в улична регулация, част, попадаща в УПИ VI е отредна за жилищно строителство, а предвиждането на частта, попадаща в УПИ V е за изграждане на индивидуално жилищно строителство. Представям ги с копие за ответната страна.

АДВ. Г.: Моля да ми дадете срок да се запозная с днес представените доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към жалбата.

ПРИЕМА изисканото за послужване адм. дело № 3227/2012 г. по описа на АССГ.

ПРИЕМА представените в днешните в днешното съдебно заседание писмени доказателства от пълномощника на ответника.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на пълномощника на оспорващите да се запознае с днес представените доказателства и да изрази становище по тях.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допуснатата съдебно-техническа експертиза.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице по съдебно-техническата експертиза:

Г. С. Д. – 72 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм заключение, което поддържам.

АДВ. Г.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. Д. вещото лице отговори:

В чл. 19 от ЗУТ е казано, че минималната площ на парцела трябва да бъде 300 кв. м и 14 м лицева част, за да отговаря на самостоятелен парцел. Следователно 152 кв. м са по-малко от 300 кв. м и те не отговарят на изискванията, а като се извадят 113 м – съвсем нищо не остава. Площта от 39 кв. м е остатъкът и те отиват към УПИ VI. Останалата площ от 630 кв. м остава към УПИ V и се явява едно разкъсване на парцела, което е недопустимо, собствениците търпят финансови загуби. Съгласно издадената заповед, парцелът се разделя на три части: УПИ V, отнета площ от 113 кв. м, плюс 39 кв. м, които се придават към УПИ VI. Най-голямата част отива към УПИ V, отнемат си 113 кв. м по тази заповед и 39 кв. м към УПИ VI.

След изслушване на заключението от съдебно-техническата експертиза и становището на страните, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата експертиза. Да се изплати на ВЛ възнаграждение от внесения депозит в размер на 150 лв., за което се издаде РКО.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допусната съдебно-оценителната експертиза.

СЪДЪТ СЧЕМА самоличността на вещото лице по съдебно-оценителната експертиза: М. Н. Г. – неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение, което поддържам.

На въпроси на адв. Г. вещото лице отговори:

Исключени са, защото характера на застрояване на два от посочените аналози е различен. Става въпрос за зона смесено многофункционално застрояване с плътност 60 %. Това е за първите две сделки, първата е между Съюза на художниците, втората е изцяло между юридически лица, а третата е между физически лица. Сделката между физически лица е за идеални части от съсобствен поземлен имот и е за жилищно застрояване, но при плътност 40 %. Процесният имот е с плътност на застрояване 50 %. Това е според едно становище, което съм описала на страниците на експертизата. Същото е установено и при проверка на ПУП. Явявайки се разликата в плътността повече от 5 %, съгласно разпоредбите на закона, имотите по тези нотариални актове се явяват неподходящи за използване при определяне на пазарна стойност на процесния имот, поради което те са изключени. Съгласно § 1, т. 8 имотите 15.1 и 15.2 са с плътност на застрояване повече от 5 % и не са близки. Настоящата експертиза съм базирала единствено и основно на р-н „П.“. От това, което установих при проучването в Агенция по вписванията и при отсъствието на приложени изрични доказателства за извършени реални сделки по делото, бих се въздържала да изразя становище дали проучване на съседни райони би довело до желан резултат. За близки ценови райони с р-н „П.“ би могло да се говори, но за еднакви, не. Ценовите зони в С. са регламентирани нормативно. За р-н „П.“ съм описала на страниците на експертизата. Отговорила съм в доклада пред съда. Това е на база информационната система и данните, които са съхраняват в тях. По време на изготвяне на експертизата се натъкнах на съществени затруднения да получа справка в обработен вид. Имам всички основания да смятам, че търсене по този начин, без знание за реален имот или адрес, където е извършена сделка, не е реалистично. Още повече, че става въпрос за 2018 г., а сделките от 2018 г. още не са подвързани в класъори. Нотариалният акт ми беше предоставен от архива на агенцията. Въпреки че в Агенция по вписванията сделката се води, че сделката е осъществена с поземлен имот, на практика тя е с жилищен или нежилищен имот и с идеална част от поземлен имот. Издирването на поземлен имот по този начин аз го считам за почти невъзможно.

На въпроси на юрк. Д. вещото лице отговори:

Аз не съм използвала данъчна оценка, защото задачата ми беше за определяне на

пазарна стойност. В „забележка“ съм записала, че, ако липсват данни за пазарни цени, на база на които да се определи средна пазарна стойност, се прилага данъчната оценка. Данъчна оценка съм посочила въз основа на писмо от дирекция „Общински приходи“. За имоти с адрес:[жк], квартал „150“, размер на данъчната оценка за 1 кв. м земя е на стойност 42,10 лв., това е достоверен цитат, никъде не са изброени конкретни имоти. Възприела съм, че за целия квартал „150“ данъчната стойност е 42,10 лв. Пак подчертавам, че данъчната оценка е била извън предмета на експертизата, която е била фокусирана изцяло върху определяне на пазарна стойност на база на реално извършени сделки. Заключение е, че няма база, на която да се определи пазарна стойност. В заключението е описано на стр. 10 и 11.

На въпроси на адв. Г. вещото лице отговори:

Сделки, при които обект е бил само и единствено поземлен имот, не бяха открити. Аз търсих сделки с недвижим имот, независимо какво седи зад тази сделка. Не намерих сделка с недвижим имот. Въпреки че в справката имаше посочени такива, при които водещото беше недвижим имот, не на самостоятелен обект, не на сграда в недвижим имот, въпреки това, при проучването на тези нотариални актове, които трябваше да бъдат само за недвижим имот, се оказа, че те са за апартамент, гараж или някакъв друг недвижим имот, който има само идеални части. Аз не открих сделка, която да е само за недвижим имот, независимо за какво - срещу задължение за строителство, срещу обезщетение или по друг начин. В допълнителните разпоредби на Закона за общинската собственост, §1, т. 8 е регламентирано, че близки показатели за строителство са такива, които се различават до 5 %.

АДВ. Г.: Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението.

След изслушване на заключението от съдебно-оценителната експертиза и становището на страните, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-оценителната експертиза.

С оглед доклада на вещото лице и приложената към него справка-декларация по Наредба № 2, СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението в размер на 838 лв., като на ВЛ се изплати възнаграждение в размер на внесения по делото депозит.

СЪДЪТ ЗАДЪЛЖАВА оспорващите да внесат допълнителен депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 588 лв.

АДВ. Г.: Моля да бъде назначена разширена експертиза, която да даде заключение за пазарни цени на имоти със сходни характеристики за цялата ценова зона, като се използват изследвания на всички видове сделки, които са посочени в § 1, т. 2 от Закона за общинската собственост в Агенция по вписванията и бъдат изследвани включително такива сделки, свързани с прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, като по съответния метод се определи стойност на кв. м за имотите, предмет на сделката. Нямам други искания.

ЮРК. Д.: Възраavam, като считам искането за неоснователно. По делото са приложени нотариални актове, от които е видно, че няма аналог и следва да бъде приложен чл. 22, следва да бъде определен по данъчна оценка. Считам, че ВЛ няма

право да набавя допълнителни доказателства, няма право да търси такива, като такива се предоставят от страните по делото. След като не е предоставено доказателство от насрещната страна, по което да работи ВЛ, следва искането да бъде отхвърлено.

АДВ. Г.: Моля съдът да определи достатъчно време до следващо съдебно заседание, за да можем да се снабдим с информация за извършваните сделки, за които искаме разширена експертиза. Считам, че такова искане не е преклудирано, доколкото то е свързано с фактическо изследване на пазара и на сделки, за които по начало страните, като физически лица, биха имали затруднение за събирането на такива доказателства, а и към настоящия момент експертното заключение показва, че поради липса на достатъчно време, ВЛ не е имала възможност за пълно изследване на конкретните сделки, за които са представени справки от Агенция по вписванията. Ще съдействаме на ВЛ за изследване на пазарната цена.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на пълномощника на жалбоподателите да представи доказателства относно извършени сделки с имоти със сходни характеристики, в една и съща ценова зона с процесния имот.

След представяне на доказателствата от страна на пълномощника на оспорващите, съдът ще се произнесе в з.з по искането за допускане на разширена съдебно-техническа експертиза.

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение, което да послужи пред Агенция по вписванията за снабдяване с данни за извършени сделки с имоти със сходни характеристики в една и съща ценова зона с отчуждаваните.

За събиране на доказателства

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 02.10.2019 г. от 14:30 ч., за която дата и час страните редовно уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16,43 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: