

Протокол

№

гр. София, 16.02.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 16.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **1119** по описа за **2021** 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 13:41 часа, се явиха:

На първо четене:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – [фирма], редовно призован, не се явява представител.
ДОКЛАДВА: Постъпили две молби от адв. А. с молба да бъде изчакан за заседанието.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, представлява се от юрк. Ю. и юрк. Ж., редовно упълномощени, с пълномощни по делото и актуални пълномощни от днес, приети от съда от преди. Съдът прилага днес представените актуални пълномощни по делото.

СГП, редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т. Ж. Г., редовно призован, явява се лично.

ЮРК. Ж. – Моля да изчакаме адв. А., за да може да изслушаме изготвената експертиза и да приключи делото.

СЪДЪТ предоставя на страните 10 минути почивка, за изчакване на адв.А..
След явяването на адв. А., /редовно упълномощен, с пълномощно по делото, приет от съда от преди/ в залата, делото продължава в 13:56 ч.

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: Молба от 05.07.21г. с представени доказателства от жалбоподателя, за които Съдът е указал да се ползват от вещото лице.

ДОКЛАДВА: Молба от 16.02.22г. на жалбоподателя с доказателства за довнесен депозит в размер на 280 лв.

ДОКЛАДВА: Две молби на жалбоподателя с приложени списък с разноси и доказателства за сторените разноси.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА така докладваните молби на жалбоподателя с приложени доказателства.

ДОКЛАДВА: Постъпило заключение по Съдебно - оценителната експертиза на 11.02.22г., при спазен 3-дневен срок по ЗОБС. Приложена е справка – декларация за 780 лв. Депозитът е внесен в цялост. Декларация за липса на конфликт на интереси на вещото лице има приложена към предходно депозирано заключение по СТЕ.

ПРИСТЪПИ КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА СОЕ.

САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ Е СНЕТА В ПРЕДХОДНО СЪДЕБНО ЗАСЕДАНИЕ.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Запознат съм с наказателната отговорност. Поддържам допълнителното заключение на СОЕ.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Оценката на земята е според начина на трайно ползване, както указа Съда в предходно заседание на база приетата СТЕ, като сте взели предвид V-та ценова зона и аналози за нискоетажно строителство, нали така ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, точно така, доколкото в имота има изградена едноетажна масивна постройка-взел съм предвид аналози за нискоетажно строителство.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Оценката на сградата, която е построена съгл. Позволителен билет от 1964г и е била вече построена към 1965г, е по два метода направена, като сте посочили 28% овехтяване-л.8 от СОЕ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Говорим за сграда, която е построена през 1965г., която в годините явно е била /макар и несъществено/ ремонтирана.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – На стр. 9 в таблицата с останалите строежи сочите овехтяване 40% за някои от тях и овехтяване 50% за други от тях. Бихте ли пояснили защо сградата е с 28%, подземните строежи с 50%, а надземните строежи с 40% овехтяване? Не са ли изградени заедно и едновременно, защото сградата не може да се ползва без всички строежи по таблицата на стр.9 от СОЕ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Надземните строежи са били опреснявани през

годините, а подземните строежи не са. Затова съм дал различен процентът на овехтяване.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – За част от тези строежи сочите в отговора на трета задача, че са необходими за експлоатацията на сградата и са изградени заедно с нея като неразделна част, да разбирам, че са част от разрешеното през 1964г строителство. А останалите строежи от таблицата, които не са техн. съоръжения, напр. асфалтова настилка- те кога са изградени и не са ли и те част от самата необходима техн. инфраструктура за функционирането на една бензиностанция? Питам, тъй като ако са законни всички строежи от таблицата на л.9, т.е. включени са в предмета на ПБ от 1964г и са изградени всички заедно през 1965г, то всички те са законни строежи. Ако не са предмет на ПБ някои от тях, трябва да се изследва за тях само дали са търпими строежи по §16 или §127 от ПЗР на ЗУТ и тогава трябва да се установява кога са били изградени.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Всичките осем точки в таблицата на л.9 са необходими строежи и техн.инфраструктура, за да функционира обектът-бензиностанция. Всички те са съществували към 1986г./отразени са във всички кадастралните подложки назад във времето, преди 2001г/, респ. попадат времево в §16 от ПЗР на ЗУТ.

СЪДЪТ- Къде са двата аналога за земята, които сте ползвали за СОЕ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представям копия от двата аналога, които съм използвал за целите на заключението си и които Съдът ми беше указал, че следва да приложи към заключението си като неразделна част. Потвърждавам, че видно от датите на нот. актове, тези актове попадат в 12 месечния относим период преди датата на възлагателното писмо.

АДВ. А. - Нямам въпроси. Да се приеме експертизата.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – Относно сградата - към кои период сте изчислявали стойността и овехтяването ѝ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Оценките са извършени към датата на постановяване на обжалвания акт – 18.12.20г.

ЮРК. Ж. – Госпожо Председател, оценките се извършват съобразно датата на Възлагателното писмо, т.е. към момента на възлагане на оценката, тъй като оценителят в адм.производство няма как да извърши оценка към момента на Заповедта за отчуждаване, тъй като още не съществува такава, когато той прави оценка в адм.производство. Оспорвам оценките- трябва да са към датата на възл.писмо и моля вещо лице да направи оценка на всички строежи към датата на възлагателното писмо, а именно: 02.09.20г.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – Съгласно Наредбата за съдържанието на инвестиционните проекти - част геодезическа, нужно ли е вертикалната планировка да се съдържа в тези документи?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не мога да свидетелствам от кога е асфалтовата настилка в този ѝ вид, но си личи, че не е от 1965г. , подновена е частично.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Възможно ли е строежите от т.5 до т.8 в

таблицата на л.9 от СОЕ да не са били изобщо изградени до 2001г.?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Били са изградени, тъй като точно тези точки са подземните техн.съоръжения, има ги още от 1965г, без тях няма как да работи бензиностанцията .

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Първите четири точки от таблицата са надземните строежи, можете ли да кажете според тяхното овехтяване, което сте възприел визуално при огледа- възможно ли е те да са си в това състояние от преди 2001г или са подновяване поне частично след 2001г, което е относимо към §127 от ПЗР на ЗУТ?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Бензиноколонките и т.4 от таблицата определено са преди 2001г. Предвид овехтяването, мога да кажа, че такива бензиноколонки вече няма по бензиностанциите. Металните стълбове с осветлението, определено са преди 2001г. За т.2 - определено е преди 2001г., тъй като вече мраморни плочки по тротоарите не се монтират. За т.3- бордюрите са си същия брой като по оценката от адм.производство. Определено т.2 и т.3 са от преди 2001г. За асфалтовата настилка-т.1 , аз не смея да се ангажирам с твърдения кога явно е освежавана през годините. Така, че само за т.1 не мога да кажа със сигурност дали в този ѝ вид е от преди 2001г, т.2-8 от таблицата са от преди 2001г, т.5-8 даже и от преди 1986г.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Възможно ли е до 2001г. бензиностанцията да е функционирала без асфалтова настилка-т.1, и да е поставена изцяло след 2001г?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Няма как да функционира без асфалтова настилка. Асфалтова настилка със сигурност е имало до 2001г, въпросът е да се установи дали е изцяло или частично подменена след 2001г., но няма как да го датирам с точност.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – При изготвяне на оценката на земята – по двата аналога, двата нотариални акта- земя и сграда са с обща цена, как разбрахте колко е цената само на земята, тя не е посочена.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – В нито един от представените записи от Служба по вписванията няма посочени отделно цени за земята, винаги са заедно със сградите. Аз съм прегледал всичките 261 записа, плюс 31-32 аналози от преписката

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Когато правихте Вашата оценка на земята, цялата цена по сделката ли взехте предвид, говоря за цените на сделките по двата годни аналога?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, цялата цена съм взел предвид.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – Има ли начин и метод, по който Вие да сте в състояние- от така посочената в нот.актове обща цена, да определите колко е била цената на сградата и колко е била цената на земята?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Ако двете сделки са били по данъчна оценка, ако от дан.служба видя дан.оценка на земя и дан.оценка на сграда, ще разберем в общата цена колко е за земята само платено.

СЪДЪТ констатира, че по двата нот.акта - цената на сделката е посочена общо за земя и сгради и не е колкото е общата им данъчна оценка, а е по-висока.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Евентуално с използване на някакъв редукиционен коефициент. Ако забележите, по единия нотариален акт полумасивните сгради са предмет на делба към 1989г.

ЮРК. Ж. - Предоставям две графични извадки относно сградите по двата нот.акта.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените от вещото лице два нот.акта-годни аналози, ползвани за СОЕ на земята.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представените от ответника графични извадки относно наличните сгради по двата нот.акта-годни аналози.

Въпрос на ЮРК. Ю. към вещото лице – По отношение на т.5 и 6 от таблицата- как установихте 50% процентното овехтяване на резервоарите, като са изградени през 1965г. и са подземни?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Преценил съм, че обектът е работил допреди 2000г. Тази бензиностанция е работила, което означава, че всичко е било изградено и е функционирало до 2000г. Съоръженията са там все още и може би с известни инвестиции, бензиностанцията и сега може да заработи отново.

Въпрос на ЮРК.Ю. към вещото лице – Как разбирате колко е остатъчната експлоатационна годност на един резервоар, изграден през 1965г.?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Запознал съм се с инвентарните книги на жалбоподателя. Там са заведени тези активи и при тях има средно между 2% и 3% годишно овехтяване. За тридесет години е средно между 50% и 55% овехтяването, аз съм дал 50%.

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – Самото овехтяване по вещния метод, по инвентаризационната книга или по Закона за местни данъци и такси сте го изчислили, защото това са три различни варианта?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз трябва да преценя реално какво е овехтяването и затова съм гледал инвентарните книги на жалбоподателя и това, което виждам на място. Овехтяването е 28% на сградата. Това е вещен метод за оценка, при който се остойностяват необходимите разходи, които са направени. Няма как да го смесваме този метод на вещната стойност с другия метод на оценка.

Въпрос на ЮРК. Ю. към вещото лице – От кой и до кой момент сте смятал овехтяването?

Въпрос на ЮРК. Ж. към вещото лице – Експлоатационният период на всички строежи е от въвеждане в експлоатация през 1965г. , до момента.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – От прегледа на документацията /една част е по делото/ е видно, че жалбоподателите към момента на приключване на дейността си са предприели консервационни действия. Оценката ми е за времето, докато са работили съоръженията, тъй като тези резервоари са работили около тридесет години/1965-1995г/ .

ЮРК. Ж. към вещото лице- Считам, че едни неща като не се ползват, не означава, че не се амортизират.Трябва да се сметне амортизацията към 2020г, когато е възлагателното писмо.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Нямам повече въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ по доказателствата,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателство по делото заключение на СОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар на вещото лице съобразно представената от него справка – декларация- в размер на 780 лв.

ВРЪЧВА на вещото лице 1бр. РКО за СОЕ в размер на 780 лв.

СЪДЪТ освободи вещото лице от залата.

ЮРК. Ю. – Представям и моля да се приложи към делото за сведение само- съдебно – оценителната експертиза по адм. дело № 442/21г., която касае съседен имот ПИ.2539 с площ 513 кв.м., върху който също е изградена бензиностанция. Абсолютно същият е времевият период, същите показатели и всичко е абсолютно идентично. Представям и съдебното решение по д.№ 442/21г, с което е потвърдена заповедта ни. Аналозите по него са за зона „Тти“, т.е. без параметри за застрояване.

СЪДЪТ по доказателствата,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЛАГА само за сведение представените от ответника окончателно съдебно решение и СОЕ по д.№ 442/21г.

УКАЗВА на ответника, че след приетата по това дело СТЕ, Съдът даде указания какви да са аналозите- според траен начин на фактическо ползване, а не като за зона Тти-без параметри за застрояване. Този въпрос вече е решен по настоящото дело.

ЮРК. Ю. - Правя искане за повторна СОЕ, със същите въпроси, като за земята да има и втори вариант на оценка- с аналози за зона Тти.

АДВ. А. – Присъединявам се.

По искане на двете страни, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА ПОВТОРНА СЪДЕБНО – ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА- със задачите на първоначалната СОЕ, като вещото лице:

1/ спази указанията да се направи оценка на земята според установеният от СТЕ траен начин на фактическо ползване на имота;

2/ за строежите- оценката да е по разписаният в ЗОБС метод;

3/ когато прави оценката на земята, да приеме за годни само аналози, от които е ясна и

видна стойността, на която се продава самата земя, без сграда;

4/ всички оценки-на земя и строежи, да са към датата на възлагателното писмо 02.09.2020 г;

5/ да обоснове процентът овехтяване на основната сграда и другите строежи.

6/ да се направи втори вариант на оценка на земята, като се ползват аналози за зона Тти;

ОПРЕДЕЛЯ депозит размер на 600 лв., вносим в 10-дневен срок, поравно от двете страни /по 300 лв. от всяка страна/.

СЪДЪТ ще назначи вещо лице - оценител в закрито заседание, след доказателства за внесен депозит.

ЮРК. Ж. – Искам да попитам ще се включат ли сделки, по които се продава само идеална част от земя, а не цяло ПИ?

СЪДЪТ – Да, ако вещото лице може да сметне колко ще е цената на 1 кв.м., какво значение има дали се продава цял имот или само идеални части от него?

ЮРК. Ж. – Питам, тъй като само собствениците на сградата имат право да си купят прилежащия към нея терен.

СЪДЪТ –Ако ПИто съдържа освен прилежащия към сградата терен, допълнително още земя, и се продават идеални части от ПИ, как да се разбере дали се продават ид.части точно от прилежащия терен на сградата или от останалата земя, която не е прилежаща към сградата?

За събиране на доказателства,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 30.03.2022 г. от 16:00 ч., за когато страните се считат редовно уведомени от днес.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице, след доказателства за внесен депозит.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13:48 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: