

Протокол

№

гр. София, 12.07.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 12.07.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **4901** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК, вр. чл.144 АПК на именното повикване в 11.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – уведомен от предходното съдебно заседание чрез адв. М., се представлява от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Министерски съвет на Р България - уведомен от предходното съдебно заседание чрез процесуалния представител експ. А. – се представлява от правен съветник Д. с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – ДП Национална компания “Железопътна инфраструктура“ - уведомен от предходното съдебно заседание чрез процесуалния представител юрк. В. – се представлява от юрк. В. с пълномощно по делото.

СГП редовно призована, не изпраща представител.

Вещо лице А. Ж. А.

ДОКЛАДВА постъпила по чл. 38 ЗДС съдебно техническа оценителна експертиза от вещото лице А..

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

СЪДЪТ като взе предвид становището на страните и предвид липсата на процесуална пречка за даване ход на делото

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. М. - Да се изслуша вещото лице. Представям и моля да приемете скица от 31.7.96г. декларация по чл. 14 ЗМДТ, 2 броя декларации по чл. 17 ЗМДТ, удостоверение за данъчна оценка, които са предоставени на вещото лице.

Правен съветник Д. и юрк. В. - да се приемат.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА скица от 31.7.96г., декларация по чл. 14 ЗМДТ, 2 броя декларации по чл. 17 ЗМДТ и удостоверение за данъчна оценка.

ПРИСТЪПИ към изслушване на вещото лице.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

А. Ж. А. 52г., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпрос на съда:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Складът е отдръпнат на 3 м от ЖП линията. От страната на ЖП линията е изграден въпросният навес, който представлява метална конструкция, а кога е изграден не зная. Ползвала съм данни в оценката към АО – е на 40 години е по данни, както е склада и вероятно е така, тъй като в акта за общинска собственост площта е по-голяма. По старите кадастрални листове на място е отразена само съборената сграда, не бе отразен нито навеса, нито склада – говоря за КП, а не за КК. В КП е била отразена само сградата с 50 кв.м.

На въпрос на адв. М.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – говоря за одобрения КП. В неодобрения КП, който е отразен в скицата от 96-та година има сграда с идентификатор с ...б и отразена съборената сграда, която е 50 кв.м и е отразен контура на навеса, но не е застрихован като навес – т.е. бетоновата площадка е заснета.

На въпрос на процесуалния представител на заинтересованата страна:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – навесът има отделни колони, за да бъде прикрепен към земята на места от страната на сградата, а откъм страната на ЖП релсите си има колони.

На въпрос на адв. М.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – покривът на навеса е отделен от покрива на сградата. Тъй като не е отразен в КК той не е предмет и на отчуждителното производство. Навеса от страната на сградата в по-голямата си част е прикрепен към сградата - т.е. ако сградата се премахне, навесът не би могъл да съществува отделно. В КК имот с идентификаторб е с площ 731 кв.м. - т.е. това е площта на склада. За собствеността на този имот – има скица по делото.

На въпрос на адв. М. – собственикът отразен ли е по КК?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – по спомен мисля, че – да.

Адв. М. – нямам въпроси.

На въпроси на процесуалния представител на ответника:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – навесът по смисъла на ЗУТ е строеж. Няма застроителна част и не мога да отговоря дали има градоустройствен статут. Представлява застроен имот, не е отразен в плановете, няма планоснимачен номер. В КК навеси не се отразяват – написала съм в експертизата. В КП навесите се заснемат и отразяват. Този навес представлява имот по смисъла на ЗУТ. За навеса се дължи данък според мен. Той е функционално обединен със сградата, която представлява склад и има същите функции. Те са декларирани 1017кв.м. От акта за общинска собственост – площта е 967,5 кв.м., включва застроена площ 50кв.м. На място съм видяла склад със застроена

площ 731 кв.м и навес със застроена площ 161кв.м. Коефициента за навеса е същия, както е за сградата. Сградата е склад на едро. Не мога да отговоря дали се извършва търговия. В декларация №14 - декларирали са я като нежилищна търговска и на тази база стъпвам, че тази сграда има търговски функции.

Коефициентът за височина съм определила като средна височина за склада – при билото е 6м, по страничните е 4,40м и съм приела средна височина между билото и кота корниз. Складът е като хале, с различни височини - една е под билото, една е откъм страничните стени. Според мен, трябва да се вземе средната височина - 4,40м отстрани, 6 м под билото и съм приела средно аритметично двете височини, и това приемам като височина на сградата.

На въпрос на процесуалния представител на заинтересованата страна:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – не мога да отговоря на какво разстояние е навесът от ЖП-релсите. На л. 5 от заключението, от снимковия материал се вижда – както е бетоновата площадка върху която е навеса, веднага се виждат релсите. Навесът е на по-малко отстояние от три метра от релсите.

СТРАНИТЕ/поотделно/- Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 800 лв.

ИЗДАДЕ се РКО.

Адв. М. – имам възражение на посоченото на л. 8 от заключението, където вещото лице е казало, че поради липса на пазарни аналози е дало заключение на основание данъчна оценка. Преписката не е в цялост. Процесният имот се намира в район „В.“ и има още минимум четири сделки отразени в приложения по делото диск, които могат да бъдат годни аналози и моля да се възложи на вещото лице да даде заключение и по чл. 32, ал. 2 ЗДС – дали сделки могат да служат като аналози и ако могат - да ги съобрази при заключението.

Цитирам нотариални актове: Нотариален акт №72/2020г.; Нотариален акт №142/19г.; Нотариален акт № 133/19г; Молба за вписване на законна ипотека от 2019 година – за район „В.“.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – по Нотариален акт № 72/20г. - предмет на акта е ПИ и административна сграда пречиствателна станция с обща цена, поради което този акт не мога да ползвам, тъй като няма отделни цени за всяка поотделна сграда и за ПИ; В приложението съм анализирала всички актове. Чела съм всички актове и не съм намерила пазарен аналог. Нотариален акт № 142/19г. – предмет е поземлен имот и сграда с обща цена. Всяка една сграда съм гледала и не съм установила сграда, която да е идентична с оценяваната – говоря актовете приложени в диска.

За Нотариален акт №133/19г. мога да развия съображенията си по- подробно, като ми се даде възможност.

По Молбата за вписване на ипотека от 2019 година – тя е също с обща цена – земя и сграда.

Адв. М. - в ипотеките има пазарни оценки, тъй като се оценяват всички имоти, които се ипотекират. Моля вещото лице да извърши проверка на всички нотариални актове

на диска по делото. Моля да се укаже на вещото лице да се направи проверка за имоти с подобни характеристики, и даде заключение и по чл. 32 ЗДС. Моля да се издаде съдебно удостоверение на вещото лице за снабдяване с документи във връзка с ипотеката от Р. Б..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – моля процесуалният представител да се снабди с тези документи и ги приложи.

Адв. М. – моля да ми бъде издадено съдебно удостоверение за снабдяване с документи във връзка с ипотеката от Р. Б., както други документи, от друга банка ако е необходимо с допълнително удостоверение. Моля да ми се даде възможност да представя още доказателства във връзка с данни от сега действащия кадастър и процедурата за промяна на КК.

Правен съветник Д. - Не възразявам. Относимата цена е посочената в Нотариалния акт, а не такава на база на оценки в хода на отпускане на кредит и експертни оценки в производство пред банки, но предоставям на съда.

Юрк. В. - поддържам становището на колегата Д..

Правен съветник Д. – ако се допусне приемане на оценка от експерт, банков или друг служител в хода на производство по отпускане на кредит, то тя ще е към дата, различна от датата на изповядването ѝ – не може да се приеме, че датата на сделката е тази, посочена в нотариалния акт.

Адв. М. - не съм правила искане да се прилага към делото оценка, а че във връзка определената обща цена, посочена в молбата за вписване на законна ипотека и тя е определена на база на оценка на всеки имот който се ипотекира. И с оглед разделянето на посочената в молба обща по имоти може да се ползват данните от тази оценка.

СЪДЪТ на основание чл. 201, вр. чл. 144 АПК

ОПРЕДЕЛИ:

ВЪЗЛАГА повторно заключение на вещото лице със задача, идентична със задачата на първоначално допуснатата съдебна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ депозит от 300лв., вносим от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес

ДА СЕ ИЗДАДЕ на адв. М. поисканото от нея съдебно удостоверение за пред Р. банк по проект, представен от нея в 7-дневен срок от днес.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адв. М. да представи допълнителни доказателства от кадастъра във връзка със заявената промяна и представеното по делото удостоверение за приемане проект за изменение на КК и КР за процесната сграда.

За събиране на доказателства

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 05.10.2022г. от 11,30 часа, за която дата страните уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.11 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР:

