

Протокол

№

гр. София, 21.10.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 21.10.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова и при участието на прокурора и прокурор Кирил Димитров, като разгледа дело номер **905** по описа за **2018** 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 15:30 часа, се явиха:

На първо четене:

ИЩЦИТЕ - Д. Б. Б., О. Е. П., М. И. П., Е. М. П. и Д. М. П., редовно уведомени, явява се АДВ. И., редовно уведомен, с пълномощно по делото, приет от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ - СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, явява се ЮРК.Ю., редовно упълномощена, с пълномощно по делото, приета от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ - ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ ЧРЕЗ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ С., редовно уведомен, – старши експерт Т., редовно упълномощен, с пълномощно от днес, приет от съда от днес. Съдът прилага пълномощното по делото.

За СГП, редовно уведомена, се явява прокурор Д..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена, не се явява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. П. Й., редовно призован, явява се лично.

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

СЪДЪТ като взе предвид становището на страните, намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА: С молба от 06.08.20г. ищците представят доказателства както за донесенния депозит в размер на 1015лв. за вече изслушаната С., така и 100 лв. за допуснатата допълнителна С., както и 200 лв. за допуснатата ССЧЕ.

ДОКЛАДВА: Молба от 17.09.20г. на адв. И. да му бъде издадено съдебно удостоверение за пред Агенцията по вписвания, за да му послужи за издаване на преписи на аналози за посочени сделки. Съдът е разпоредил издаване на въпросното удостоверение и същото е получено на 06.10.20г. от адв. И..

ДОКЛАДВА: Молба от вещото лице А. от 20.10.20г.
СЪДЪТ зачита молбата на вещото лице на страните.

АДВ.И. – Представям отговора на Агенция по вписванията по депозираното от мен съдебно удостоверение. Искат допълнителни данни, тъй като исканите от мен аналози са твърде общо описани и системата не позволява да извършат такава проверка. Имам доказателствено искане за удостоверение, което ще представя пред Столична община, с въпроси за конкретни разрешения за строеж в периодите, посочени от мен в съдебното удостоверение, така ще стигна до конкретни номера нотариалните актове, които Службата по вписвания би могла да ми предостави.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се приемат.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА доказателствата за внесени от ищците депозити.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА заверено копие на отговор от Агенцията по вписвания от 08.10.20г.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адв. И. в петдневен срок от днес да депозира писмена молба с проект на съдебно удостоверение, което да му послужи пред Столична община, както и доказателства за внесени 5 лв. за съдебно удостоверение. Съдът ще го издаде в закрито съдебно заседание.

УКАЗВА на адв. И., след като се снабди от Агенцията по вписванията с аналозите въз основа на новото съд.удостоверение, да депозира веднага същите по делото, за да може вещото лице А. да работи по тях и да изготви допуснатата допълнителна С..

ДОКЛАДВА: Постъпило заключение по ССЧЕ, на 15.09.20г. Спазен е срокът. Депозитът в размер на 200 лв е достатъчен, видно от представената справка - декларация на вещото лице.

СЪДЪТ връчва екземпляр от ССЧЕ на ответника - Областна администрация на област – С..

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ИЗСЛУШВАНЕ НА ССЧЕ.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:

И. П. Й., на 68 г., българин, български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представил съм заключение в срок, което поддържам. Известна ми е наказателната отговорност.

Въпрос на СЪДА към ищците – По т.1 на стр.2 от заключението се сочи, че вещото лице само фиксира начална дата на лихвения период- 03.10.89г./датата на обезщетителната заповед/. Това ли да е началото на лихвения период или ще посочите друга дата?

АДВ.И. – Да, съгласен съм. Посочваме 03.10.89г. като начало на лихвения период. Това е дата на обезщетителната Заповед.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В т.1.1 сочите, че в сайт „OLX.BG“ установявате, че минималният наем за 1 кв.м. е 6,85 лв. в[жк], но към кой момент?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Към 2020г, датата на заключението.

Въпрос на СЪДА към вещото лице – В т.1.2 се сочи, че не се установяват по посочените сайтове размери на наеми за 2000г, 2003г., 2006г., 2009г. и 2019г. Поради което приемате като наемна цена на 1 кв.м. - 6,85 лв.,колкото е по т.1.1, като върху тази цена сте направили преизчисление съобразно минималната работна заплата за страната към тези посочени години?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. Аз съм го направил, поради липса на каквато и да е информация в посочените сайтове и на основание на моя професионален опит.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - На последната страница сочите, че датата на застрояване е 29.11.2010г., която дата извеждате от Разрешението на ползване, а датата на заключението е 11.01.2019г. На кое заключение и за кое застрояване става дума?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ – На съдебно - оценителната експертиза от в.л. А.. Така съм приел, че към 11.01.19г е нейната оценка, въпреки, че скоро сте приемали това заключение.А от цитираното от мен Разрешение за ползване ще видите за коя сграда става въпрос.За тази, която е построена в отчуждения имот, вместо това, което е трябвало да му построят за обезщетение.

АДВ. И. – Не считам, че 6,85 лв. е наемната цена на 1 кв.м. в[жк]към 2020г. Цената е силно занижена и не е тази. Проверката в „OLX.BG“ по т.1.1. не е достатъчна, има още толкова много сайтове към 2020г. Има достатъчно данни, които могат да дадат средно число за наемите за този район, който е доста скъп и наемите там са високи. Вярно е, че зависи какво е наеманото жилище, но каквото и да е то, тази цена е ниска за този скъп район. Оспорвам тази цена и начина, по който се стига изобщо до тази цена на 1 кв.м. към 2020г. Считам, че не е надлежно извършена проверка, проверка само в един сайт не е достатъчна. Вярно е, че не съм формулирал задачата много

конкретно, затова имам искане за допълнителна ССЧЕ, която да бъде по-конкретно формулирана. Към 2020г. наемна цена от 6,85лв. за 1 кв.м. в този район е занижена и искам вещото лице да извърши справка в други източници. Ще предоставя и аналози и справки, по новото съд.удостоверение. По отношение на цената по т.1.2- която цена е коригирана с коефициенти от минималната работна заплата, оспорвам същата. Оспорвам това изчисление и този метод, защото има други публикувани от НСИ методи за определяне на наемната цена. Не е този начина да се определи наемна цена за минал период, щом се твърди, че по сайтовете няма информация за миналите години. Според цената на самия имот има начин да се определи наема, определя се и динамиката на наемите и наемната цена не е свързана единствено/а може и изобщо да не е свързана/ с минималната работна заплата. Виждаме в т.1.2 цена за 1 кв.м. от 0,84 лв. към 2000г., която считам също за силно занижена. В тази връзка считам, че трябва да се преизчисли цялата т.1.2, но по друг метод, и като се вземе предвид, че и цената по т.1.1 не е тази. Считам, че липсва разделяне от страна на вещото лице на наемите за двата обекта, които се оценяват. Между апартамента по чл. 100, който е даден като обезщетение и който изобщо не е построен, а от друга страна- потенциалните обекти като квадратура, които биха получили ишците в сградата, което е предмет на неготовата доп.С.. В тази връзка ще помоля да ми се даде възможност да формулирам задачи за допълнителна ССЧЕ, но това ще стане едва след като изслушаме вещото лице А. по допълнителната С.. Указанията на Съда бяха първо да се работи доп.С., и чак след нея ССЧЕ.

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В цялата тази експертиза има много условности в задачите, не са формулирани конкретно и ясно. Възражявам, че цената за 1кв.м. от 6,85 лв. към 2020г не е обективна. Тя е обективна, защото зависи апартаментът в какво състояние е. Зависи дали е на шпакловка и замазка, дали е обзаведен или необзаведен, има ли теракот, вътрешни стълби, гипсови орнаменти и т.н. Всичко това формира наемната цена. Няма никакви данни за това какъв точно апартамент като довършителни работи и обзавеждане да преценявам колко му е наема. И аз съм взел средностатистическа цена от 6,85лв. за 1 кв.м. в този район към 2020г.

АДВ. И. – Претендираме, че средната наемна цена за имот там сега е поне двойно по-висока.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Зависи в какво състояние е имота. При липса на каквато и да е конкретика за какъв имот, откъм обзавеждане и довършване, това е по моя преценка- 6,85 лв.за 1 кв.м. към 2020г, и въз основа на нея съм направил преизчисления, към годините назад, считано от 2000г. Не може при 75 лв. минимална работна заплата през 2000г., наемът да бъде 150 лв.

Въпрос на СЪДА към вещото лице - По възражението, че цената по т.1.2 за годините от 2000г. до 2019г., не е изчислена по правилния метод, а съществуват други методи, свързани с цената на самия имот?

Отговор на ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Нямам поставена задача да изследвам за норми на възвръщаемост от цената на имот. Задачата ми е да определя размера на наема. Нищо повече.

АДВ.И. - Искането ми е заключението да не се приема в този вид, който считам за непълен, и да се върне за доработка. Ако се приеме, оспорвам същото като

окончателно заключение, като моля за повторна ССЧЕ и за допълнителна ССЧЕ, като с писмена молба ще доконкретизирам задачите.

ЮРК.Ю. - Нямам въпроси към вещото лице. По принцип, аз считам такава експерти за абсолютно неотнормисима, затова предоставям преценката на съда.

СТАРШИ ЕКСПЕРТ Т. – Нямам въпроси. Считам, че при тези данни по делото, вещото лице е направило всичко възможно за да изготви заключение, но считам, че не е обективно, предвид липсата на доп.С. от вещото лице А..

ПРОКУРОРЪТ – Нямам въпроси. Съгласен съм с искането да се назначи допълнителна експертиза, а тази да се приеме.

СЪДЪТ, като взе предвид, че ССЧЕ съдържа отговори на въпросите, така както са били формулирани от ищците /не много конкретни и ясни/, и не се явява непълно и нуждаещо се от доработка, по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА като доказателство по делото днес изслушаното заключение по ССЧЕ.

ОПРЕДЕЛЯ хонорар в размер на 200 лв., като съобрази приложената от вещото лице справка - декларация.

ИЗДАДЕ СЕ 1 бр. РКО за 200лв на вещото лице и му се връчи.

СЪДЪТ освободи вещото лице от залата.

УКАЗВА на адв.И., че едва след изслушване и приемане на допълнителната С./а това ще стане едва след като депозира по делото аналози от АВ въз основа на новото СУ/, според установяванията по доп.С., ще му даде възможност да направи искане- както за повторна ССЧЕ /по оспорваните отговори/ , така и за формулиране на конкретни задачи за доп.ССЧЕ.

СЪДЪТ за събиране на доказателства, а именно изслушване на допълнителна С.,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 11.12.2020 г. от 15:00 ч., за която дата и час страните редовно уведомени от днес.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице А..

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:00 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

