

Протокол

№

гр. София, 15.12.2011 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 2 състав, в публично заседание на 15.12.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Милена Славейкова

при участието на секретаря Александра Ковачева, като разгледа дело номер **5588** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.00ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ редовно уведомен, се представлява от адв. С. и адв. К. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ редовно уведомен, се представлява от юрк А. с пълномощно по делото.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА К. и Т., редовно уведомени, явяват се лично.

Не се явява вещото лице А., която е освободена от състава на тройната СТЕ с разпореждане на съда в з.з от 05.12.11г.

СТРАНИТЕ /по отделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ като намери, че не е налице процесуална пречка за разглеждане на делото в днешното съдебно заседание,

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

СЪДЪТ докладва комплексна СТЕ, постъпила в срок от 07.12.11г. и подписана от вещото лице Т..

ДОКЛАДВА становище от вещото лице К. от 07.12.11г., в което изразява несъгласие със съдебната експертиза, представена от вещо лице Т..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Успях да се запозная с комплексната СТЕ, изготвена от вещото лице Т., но не съм съгласна с изводите в тази експертиза и затова не съм я подписала. В депозираното от мен заключение от 11.11.11г. не съм дала конкретна, пазарна стойност на имота, тъй като не съм го видя във вида към дата на момента на покупко -

продажбата. Считам, че използвания от колегата Т. вещен метод се използва за сравнително нови сгради, докато тук се касае за сграда, която е на повече от 90 години, доста овехтяла и смятам, че пазарните цени са били така, както са по нотариалните актове за същия период. Представям справка декларация. Поддържам експертизата, която съм депозирала на 11.11.11г. Има разлика между идеални части със съсобствен, незастроен поземлен имот и незастроен, поземлен имот, в смисъл едно и също е. А идеални части от незастроен поземлен имот със статут на общи части по смисъла на чл. 48, ал.3 от Закона за собствеността има разлика към падащите идеални части към самия обект, не са отделни от обекта. Не може да се оценява само имота и само земята. Под имот разбирам сграда, апартамент.

ВЕЩО ЛИЦЕ Т.: Представям справка декларация. Искам да уточня, че в точка 2 от експертизата изрично е записано, че всеки конкретен случай се решава по отделно. Съсобствеността е отразена в заключението с едно намаление от 10% върху крайната стойност, другото е чиста теория, извън контекста на конкретния случай.

АДВ. С.: Бих искал първо да задам въпроси на вещите лица, тъй като вещото лице Т. не е работил по допуснатата му задача. Идеята беше да се сравни с реално, сключени сделки по нотариални актове, които се намират в Агенция по вписванията. Отново е работено по оферти цени от Агенции за недвижими имоти. И второ нещо е, че земята е оценявана като чист парцел за застрояване. Считам, че след като е искано СУ значи, че е работено по задача, която предполага сравняване с реално, сключени сделки за сходни имоти в същия район и период, когато са сключени сделките от доверителя ми.

СЪДЪТ като взе предвид, че с определение в съдебно заседание на 12.05.11г. е допуснато изслушване на тройна СТЕ със задача идентична на първоначалните две СТЕ изготвени от вещите лица П. Г. К. и С. Т. Я. намира, че съобразно разпоредбите на ГПК, представените по делото 2 единични СТЕ изготвен от вещи лице Р. Д. К. и В. А. Т. следва да бъдат приети като единични, т.е. наличието на съдебно определение за допускане на трайна експертиза, тъй като в периода близо от половин година отказа на различни вещи лица да се включат в състава на тройна, техническа експертиза очевидно става причина за необосновано забавяне хода на делото.

По изложените съображения СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещите лица.

инж. Р. Д. К., неосъждана, без дела и родство със страните.

В. А. Т. на 70г., неосъждан, без дела и родство със страните. Предупредени на наказателната отговорност по чл.291 НК.

Обещават да дадат вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т.: Поддържам експертизата депозира на 07.12.11г. и съм се постарал да отговора на поставената задача, а също така и това, което се иска от защитата, а именно преценка на свидетелските показания дотолкова, доколкото на тях има данни за сградите, които сега вече не могат да бъдат видяни.

На въпроси на адв. С..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т.: Да се намери имот между „Петте къшета” и пл. ”М.” и да се каже: това е имотът, с който сравняваме не е възможно. Данните, които се ползват в много случаи са такива, които са оценителни. Данните, които има в Агенцията по вписвания всичките са по данъчни оценки, така е и тук. Но тези оценки драстично се различават от пазарните оценки. Аз съм потърсил и препратил в заключението какви данни ползвам. Те са динамични и може да се види, че към първата оценка са по-ниски, а към втората оценка за разлика от една година са се променили. Това е периодът, в който цените драстично се променят. Експертната оценка, особено на такива имоти, които вече ги няма е една аналитична работа, която не може да се сведе до обща методология, вещна стойност еди каква си, имота го няма. Ангажирал съм се с това, което съм изписал и затова го поддържам. Ако искаме да разберем какво струва този имот, трябва да видим сграда, която следващата година е построена там и обезщетението, което жалбоподателят е получил срещу тази сграда.

АДВ. С.: Не смятам, че вещото лице Т. отговори на въпроса. Повтарям го за протокола - как е оценявана земята с какви други имоти, застроени, незастроени е сравнявана?

СЪДЪТ намира, че вещото лице Т. е отговорил изчерпателно в експертната си на поставения от адв. С. по-горе въпрос с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ДОПУСКА така формулирания въпрос от адв. С..

На въпроса на адв. К.: какво представлява този Еталон 02 и това специализирано издание и по принцип тук се касае за ново строителство или по принцип това е приложимо за всеки тип строителство.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т. /продължава/: Ще отговора на въпроса като едновременно опонирам на колежката К., че метода „вещна стойност” е приложим само за нови сгради. Напълно логично е даже когато купуваме имот, който е построен и сградата в него не е нова, ние да помислим какви биха били разходите за изграждането на един такъв имот към настоящия момент. И когато сграда не съществува и имота не съществува да се попитаме какво би струвало към определен момент. Затова към 2002г., ако една такава сграда, един такъв апартамент беше построен по данните на едно независимо, авторитетно издание, в което има еталони на образци, в които описва какво включва тази единична цена. Казват, че една така сграда струва толкова, колкото съм описал. В същото време в общата част към тези изчисления се казва, че това са чисто строителните разходи, а там има и други разходи - надзор проектиране и т.н и ги оценяват общо около 18 на 100. Еталон 02, който съм посочил на страница №4 от заключението е за продажба на имоти към 2002г. Тази цена по Еталон 02 все пак е за ново строителство съм приел редица намаления. Строителното изпълнение се различава във времето, 20 на сто съм намалил то тази линия. 50 на сто намаление съм приел за конструктивната сграда, която е строена преди повече от 80 години. Все намаления, които значително намаляват тази цена, която е заложена в еталона и това съм направил по метода на вещната стойност. Т.е. не е тази цена, а съвсем друга, модифицирана, намалявана и тук се отразява експертния подход, но да се характеризира тази сграда като паянтова, е несериозно. Една сграда в центъра на С. не може да бъде паянтова. На страница №5 от заключението съм посочил цена от 300 евро е за стойност на квадратен метър за незастроен имот. Когато се оценяват застроени,

недвижими имоти се казва, цената е едн колко си в това число за сграда толкова, за терена толкова, тъй като сградата може да е всякаква и голямата стойност на имота да е именно от терена и е в конкретния случай. След като в нотариалния акт не е написано каква част е за сграда и каква част е за терена, считам, че това подлежи на изследване по посочените методи. Метода на вещната стойност не може да бъде прилаган по отношение на терена.

СТРАНИТЕ /по отделно/: Нямаме въпроси към вещното лице Т..

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на СТЕ, изготвена от вещното лице Т., на което да се изплати сумата от 285лв., от внесения депозит.

На вещното лице се издаде РКО за сумата от 285 лв.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Поддържам експертизата, която съм депозирала с направените по - горе уточнения.

На въпроси на адв. С..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Запозната съм с делото и смятам, че самите използвани методи, от вещните лица, депозирали единичните експертизи по делото са сходни, с малки изключения. Има разлика между двата вида застроен и незасроен обект. Може да е построена върху местото сграда, която би следвало да бъде съборена.

АДВ. К.: Твърденията ни са, че доверителя ни е закупил обект в сграда с приспадащи се идеали части от дворното место и по двата нотариални акта.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Има разлика когато се закупува сграда с идеални части от терен и закупуване на чист терен, но не е било предмет на моята задача.

АДВ. С. И АДВ. К.: Нямаме въпроси към вещното лице К..

ЮРК. А.: Считам, че експертизата е твърде обща.

ВЕЩО ЛИЦЕ К.: Приложим в този случай е сравнителният метод и при този метод се гледат изповяданите сделки, които са изповядани и са в Агенцията по вписвания. Аз съм изкарала една част от нотариалните актове, тъй като имаше голям брой томове за 2002-2003г. и от прочетени 10 тома, съм извадила на случаен принцип приложените нотариални актове. Считам, че не мога да дам точна цена, тъй като не виждам сградата.

ЮРК. А.: Нямам други въпроси.

АДВ. С. И АДВ. К.: Не възразяваме по приемане на нотариалните актове, приложени към експертизата на вещното лице К..

ЮРК. А.: Не възразявам да се приемат нотариалните актове, приложени към заключението на вещното лице К..

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на СТЕ, изготвена от вещото лице К., на което да се изплати сумата от 315лв., от внесеня депозит.

На вещото лице се издаде РКО за сумата от 315 лв.

ПРИЕМА приложенияте към експертизата на вещо лице К. нотариални актове.

СТРАНИТЕ /по отделно/: Не възразяваме да се даде възможност на вещо лице С. да изготви допуснатата СЧЕ.

За изслушване заключението на СЧЕ по делото СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 16.02.12г. от 11.30ч., за която дата и час всички страни са уведомени от днешното съдебно заседание.

Да се уведоми вещо лице С. с уточнението на задачата на заключението, а именно, че същата следва да бъде дадена в 4-ри вариант, съобразно заключението на вещите лица Т., К. и Я. и четвърти, осреднен вариант между трите експертизи.

УКАЗВА на вещото лице С., че следва да представи заключението до 08.02.12г.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.49ч.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: