

# Протокол

№

гр. София, 01.02.2012 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в публично заседание на 01.02.2012 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **5174** по описа за **2010** 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 поименно повикване в 10.21 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Д. С. – редовно призован; не се явява представлява се от адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община – редовно призован; се представлява от юрк. К., с пълномощно от днес.

СГП – редовно уведомена; не изпраща представител.

Явява се вещото лице Г. С..

СЪДЪТ като намери, че не са налице процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното съдебно заседание,

## О П Р Е Д Е Л И:

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА допълнение към техническа експертиза, представено на 25.01.2012 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ СЪС СНЕТА САМОЛИЧНОСТ по делото.

Адв. Н. – Ако обърнете внимание на стр. 21 от делото там, където е извършена оценката при отчуждаването, се цитират площи – 50 кв.м. + 19 кв. м. = 69 кв. м., като се говори, че отчуждаването ще бъде между тези метални колони „5” и „6”. Вещото лице в предишната експертиза пак говори, че отчуждаването трябва да е между тези колони „5” и „6”, но той дава цифри 48,97 кв.м. – за първи етаж и 17,14 кв. м. - за втори етаж, обща разгърната застроена площ на сградата 66,14 кв. м. Въпросът ми е, как се

получава тази разлика? Въпрос на изчисляване ли е, или нещо друго? Дали има разлика от това, че според вещото лице трябва да бъде отчуждено по-малко или въпрос на изчисляване, пак същото местоположение графически, но размерът е по-малка квадратура?

Вещото лице С. – Не, същото е. Не мога да кажа колегата как е изчислил тази площ. Това е изчислено по проектите. Тази площ 66,14 кв. м. е изчислена въз основа на работните проекти.

Адв. Н. - А на място да сте направили някакво замерване?

Вещото лице С. – Тези две цифри, които съм дал са верни, защото са измерени точно по проекта, а проектите отговарят на реално изпълненото на място.

Адв. Н. – Спомням си, че юрк. К. беше казала, че там се налагало някаква техника да влиза - на това ли се дължи?

Вещото лице С. – Това е друго.

Адв. Н. – Следващият въпрос е свързан с този метод на възстановителната стойност на стр. 2, т. 4.1. На трети ред, от долу на горе, слагате коефициент на пазарни условия Кп 0.9 - може ли да кажете, какво включва този коефициент и при положение, че казвате, че няма сделка (тоест, може да се приеме, че налице е пазарен дефицит за продажба на такива сгради), не е ли по-нормално този коефициент да бъде завишен, тъй като имотът е ценен и един вид дефицитен? Няма чак такова предлагане, че да се говори, че трябва да се намали стойността му?

Вещото лице С. – Отчитам моментното състояние на пазара, в случая към 2011 г. Знаете, че имотният пазар е замрял.

Адв. Н. – Това е принципът, но говорим тук за конкретното изключение. Самият Ви казвате, че няма други сделки. Това е единствената. Значи, ако се пусне на пазара, предполага се, че като няма други, ще има интерес и затова питам: не е ли по-нормално този коефициент да бъде над 1?

Вещото лице С. – Не. Този коефициент отчита общото състояние на пазара за района, не конкретно за магазини, офис площи или жилища. Не може да се прави изключение.

Адв. Н. – Може ли тогава конкретната оценка да се включи конкретно за типа сгради?

Вещото лице С. – Конкретно за типа сграда, трябва да се отчете това, че сградата е предвидена за отчуждаване.

Адв. Н. – В Закона за общинската собственост е казано, че не се взима предвид това, че сградата е предвидена за отчуждаване.

Вещото лице С. – В Агенцията по вписванията не съм намерил пазарни аналози.

Адв. Н. - На страница 3, т. 4.3 давате, че пазарната стойност на имота е 120 086 (сто и двадесет хиляди и осемдесет и шест) лева по този метод и след това цитирате, че съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС, трябва да бъде направено съотношението между по-малката стойност от направените разходи и увеличената стойност на имота и след това за увеличената стойност на имота давате една колонка – какво всъщност изчислявате тука? Как получавате увеличената стойност на имота?

Вещото лице С. – По метода на възстановителната стойност - 61 632 (шейсет и едва хиляди шестстотин тридесет и два) лева.

Адв. Н. – Питам по принцип да ми кажете, как се получава увеличената стойност на имота – какво, минус какво?

Вещото лице С. - Пазарната стойност, минус определената по метода на възстановителната стойност. Метода на възстановителната стойност определя, колко би струвала сградата, ако се построи.

Адв. Н. – Да, но това не е точно така, защото във възстановителната стойност Вие слагате и овехтяване?

Вещото лице С. – Да, разбира се. Трябва да има овехтяване.

Адв. Н. – Добре, значи, ако се построи, трябва да бъде на по-висока стойност, защото няма да има овехтяване? Стойността на овехтяването би трябвало да се знае от цифрата, която се изчислява. Ако под увеличена стойност разбирате пазарна стойност минус разходи, разходите трябва да бъдат конкретно, без овехтяване.

Вещото лице С. – Увеличената стойност на имота се смята по този начин, като от пазарната стойност се извади метода на възстановителната.

Адв. Н. – За мен увеличената стойност на имота е пазарната цена днес. Ще дам пример: Ако имате направени разходи 60 000 (шейсет хиляди) лева и пазарната цена в момента е пак 60 000 (шейсет хиляди) лева, означава ли, че увеличената стойност е 0 (нула) лева и че съответно ответникът ще плати 0 (нула) лева? Увеличената стойност на имота е пазарната цена сега. Логиката на закона е да се прецени по-малката измежду двете стойности – пазарната стойност сега и разходите, направени за достигане на тази пазарна стойност. Ще дам друг пример: да речем, че купуваме трабант, който не е в движение и да речем пазарната му цена е 30 (тридесет) лева. Слагаме му нови гуми, например за 200 (двеста) лева, слагаме му кожена тапицерия и правим разходи 500 (петстотин) лева и ако тръгнем да го продаваме, този трабант няма да струва 530 (петстотин и тридесет) лева, а например пазарната му цена е 100 (сто) лева. Тогава пресмятаме това: имаме пазарна цена 100 лева, разходи 500 лева и по-малката цена е 100 лева, а не така, както Вие изчислявате, защото пък в този случай ще получим отрицателна цифра и ние ще трябва да плащаме. Увеличената стойност на имота за мен е пазарната цена и след извършената реконструкция, след извършената инвестиция. Ще дам друг пример: преди да бъде купен този имот, там не е имало сграда и тогава цената е била 0 (нула) лева. Сега имаме сграда на стойност 120 000 (сто и двадесет хиляди) лева, както Вие казахте – това е увеличената цена, а именно: разликата преди построяването и сега.

Вещото лице С. – Няма какво повече да кажа. В самия член 22 изрично е посочено, че се заплаща по-малката стойност от двете. Увеличената стойност се определя по метода на възстановителната стойност, като от пазарната цена се извади метода на възстановителната стойност.

Адв. Н. – Каква е стойността на разходите? Как определяте стойността на направените разходи? Направените разходи не трябва ли да се изчислят конкретно за конкретния имот. Според мен, направените разходи са различно понятие от възстановителната стойност.

Вещото лице С. – В т. 4.1 от заключението съм написал: отчитат се разходите по построяването на сградата, чрез определяне цената на отделните видове СМР по обобщени показатели, приведени към единица обем или единица площ, като се използва официалната информация, публикувана в периодичното издание на „Строителен обзор“ на „С. – СЕК“ (в случая кн. 4/2011 г. от януари 2011 г.) и офертни цени на строителни фирми в района. Строителната стойност се коригира с физическо овехтяване на сградата, повреди и подобрения. Овехтяването го взимам предвид, за да се отчете разликата в периода, в който се извършва строителството. Има си утвърдени методи за оценка на недвижи имоти. Всеки един метод е строго регламентирано, как се определя стойността - метода на възстановителната стойност, метода на приходната стойност, метода на пазарната стойност и др. В случая е подходящо да се използват

метода на възстановителната стойност и метод на приходната стойност, защото няма пазарни аналози в района.

Адв. Н. – Самият Вие цитирате чл. 22, ал. 7 от ЗОБС, който не говори за такива стойности, а за направените разходи.

Вещото лице С. – Има пазарна стойност на имота, има и по чл. 22, ал. 7 от ЗОБС, има и изчислена стойност на имота и съдът ще прецени, коя цифра да вземе предвид.

Адв. Н. – По т. 7 от заключението – отговорът на въпроса дали може да бъде изграден колекторът е - да, може да бъде изграден, без засягане при съответната промяна на проектите, така ли да го разбирам?

Вещото лице С. – Да.

Адв. Н. – В тази връзка казвате, че някакви 25 м. е минималната ширина на улица, а в случая пък са 28 м.?

Вещото лице С. – Да. Заради това, че има кръстовище. То си пише: „което се налага от съответния клас на улицата и кръстовище на едно ниво”.

Адв. Н. – Това изискване от 25 м. е минимално, така ли?

Вещото лице С. – Да.

Адв. Н. – Нямам повече въпроси, но считам, че вещото лице не е изготвило експертизата по задачите така, като изисква чл. 22, ал. 7 от ЗОС и моля или да се постави допълнителна задача, или вещото лице да бъде заменено с друго, което да изготви тази задача, като конкретно имам предвид следното. Когато се изчислява увеличената стойност на имота, това по моето разбиране е, сегашната пазарна стойност в резултат на извършената инвестиция. Увеличената стойност сега, след построяването на сградата, е стойността на сградата. Стойността на разходите са конкретните направени разходи за изграждане на тази сграда. Те са конкретни и могат да бъдат изчислени при съответната проверка при доверителя ми или както вещото лице ги е изчислявал, по метода на възстановителната стойност, по някакви осреднени цени. Доколкото виждам, вещото лице е посочило 442 (четиристотин четиридесет и две) евро на кв. м. като някаква типична строителна стойност, но това е стойността на разходите.

Вещото лице следва да посочи:

1. Каква е увеличената стойност?
2. Каква е пазарната стойност?
3. Каква е стойността на разходите, за да се построи тази сграда?
4. Вещото лице, ако използва коефициенти за намаляване, да се аргументира, защо е използвало съответния коефициент.

Правя това искане, тъй като както казах, моето разбиране е, че при липсата на достатъчно подобни продаваеми имоти е налице дефицит на пазара и стойността следва да е над 1. Винаги при дефицит на една стока цената е по-висока от реалната стойност.

5. Вещото лице по-подробно да посочи квадратурата, която подлежи на отчуждаване, с оглед изясняване на тази разлика между 66.14 кв. м. и 69 кв. м., тъй като говорим за обезщетение на кв. м. - откъде идва разликата и колко е?

Юрк. К. – При изготвяне на заключението, съобразил ли сте, че обектът е временен строеж по смисъла на чл. 148 и чл. 150к от ППЗТСУ (отм.)?

Вещото лице С. – Да.

Юрк. К. - В заключението на стр. 4 казвате, че единственото, което е изградено извън очертаванията на сградата е метален навес, а по-надолу казвате, че няма незаконни изграждания на тази постройка, защо онзи навес го считате за законно строителство?

Вещото лице С. – Навесът не е строеж по смисъла на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Юрк. К. - Не е строеж, когато е навес, а в случая се касае за метален навес с посочени от Вас размери, които не са за размери на навес.

Вещото лице С. – Това е метален навес 1,5 м. – ширина на 8 м. – дължина.

Юрк. К. - В коя част попада навеса?

Вещото лице С. – Извън частта на отчуждаване.

Юрк. К. – В т. 6 от заключението си казвате, че сте извършили нов оглед на процесния имот, а никъде не казвате, че сте запознали със съхраняваните в район „С.“ документи, както Ви поставена задачата?

Вещото лице С. – Бяха ми представени оригиналите от жалбоподателя. Не може да има разлика между оригиналите, които се намират при жалбоподателя и оригиналите, които се намират в администрацията.

Юрк. К. - Може да има промяна, която промяна да не Ви е представена от жалбоподателя. Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението на вещото лице. Считам, че същото не отговорило на изискванията на Закона за общинската собственост и моля да не го кредитирате.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** заключението на вещото лице.

Вещото лице С. – Правя искане за увеличение на депозита до размера, посочен в справка-декларация, представена заедно с допълнителното заключение.

**СЪДЪТ** по искането за увеличение на депозита ще се произнесе в закрито заседание след справка за наличните суми в счетоводството и определяне на допълнителен депозит от страните.

**НАЗНАЧАВА** съдебно – техническа експертиза с днес формулираните от адв. Н. задачи.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит за възнаграждение на вещото лице по днес назначената експертиза в размер на 100 (сто) лева, вносими от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес.

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО** ЗА 29.02.2012 г. 10.00 часа, за когато страните са уведомени по реда и при условията на чл. 137, ал. 7 АПК.

Да се направи справка в счетоводството.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.49 ч.

**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**

