

Протокол

№

гр. София, 02.02.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 02.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **10759** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14:50 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - В. Ц. М. редовно призован, се представлява от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“, редовно призован, представлява се от юрк. И. и юрк. Ж., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В. Г. Я. - П., се явява.

СТРАНИТЕ (поотделно) – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключение от СОЕ, депозирано по делото на 25.01.2022 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ: В. Г. Я. - П. на 75 г., неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

Адв. В. - Нямам въпроси. Оспорвам заключението. Считам, че същото е непълно.

На въпроси на юрк. Ж., ВЛ – Цените, които бяха дадени в списъка от Агенция по вписвания са за имоти, които не са били застроени в момента, но цените са такива, че вътре не влиза застроената площ на сградата, която е там. Нямам копие от нотариалните актове, които са предоставени от Агенцията по вписвания. Имам само

списък.

Юрк. Ж. – Представям 3 броя нотариални актове, които са включени в списък от Агенцията по вписвания, и от които се установява, че в цената освен земята са включени и самостоятелни обекти, части, сгради. Те касаят почти 15 от сделките, защото са за едни и същи имоти.

На въпроси на юрк. Ж., ВЛ – Може би има един-два имота които са незастроени. Другите всички са застроени. Имот с идент. 68134.1500.635, който е описан в нотариален акт посочен в т. 2 от заключението, попада в зона за Обществено обслужване, която е различна от зоната, в която попада оценявания имот. Не съм обърнала внимание на датата на възлагането. Представеният от пълномощника на оспорващия нотариален акт не представлява годин аналог, тъй като е извън релевантния период. Нямам нито един нотариален акт. Дори приложения по делото диск не се четеше. В него има само един екселски файл, който съдържа всички сделки в релевантния период.

Юрк. Ж. – Представеният от пълномощника на жалбоподателя нотариален акт е за сделка с незастроен имот. Представям списък-извадка, видно от който всички сделки са за застроени имоти с обща цена за земята и застрояването,, като само един не е такъв. Оспорвам експертизата, като след становището на пълномощника на оспорващия ще формулирам и аз своите твърдения.

Адв. В. - Оспорвам експертизата. Моля да не се приема. Вещото лице не е отговорило в цялост на поставените въпроси. Също така е видно, че аналозите използвани от ВЛ се отнасят до сделки представляващи договорни ипотeki, а известно е, че банките не финансират в пълен обем стойността на сделката, а едва 30 % от стойността на имота. Ето защо дадената от ВЛ стойност следва да се завиши с тези 30 %. Също така, при изготвяне на заключението ВЛ е взело предвид само една сделка. Моля да ни се даде възможност да представим в срок извършени сделки, които съставляват аналози по смисъла на закона. По делото е налице изготвена експертиза от СО, като определената в не цена надвишава обезщетението, което е определено от ВЛ към днешна дата. С оглед цените на имотите в тази територия, в която се намира отчуждения имот абсурдно е цената да бъде определяна на 129 лв. на кв. м.

Юрк. Ж. – Представил съм на ВЛ сделки по които то следва да работи. Считам, че експертизата не следва да бъде приемана. Не споря за компетентността на ВЛ. Много е възможно същата да е била подведена. Считам, че използваните аналози касаещи идеални част от застроени имоти не отговарят на критериите на § 1 за годни аналози. Представеният нотариален акт от пълномощника на жалбоподателя се отнася до сделка извършена 6 месеца след възлагането на оценката и също не отговаря на императива на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. По отношение на изявлението на пълномощника на оспорващия за занижена стойност при кредитиране следва да се има предвид, че кредитирането е доста разтегливо понятие предвид факта, че 70/80 % кредитирането в С. е за реализиране на инвестиционни намерения. С оглед изявлението на пълномощника на оспорващия, че по делото е налице изготвена експертна оценка следва да се има предвид, че определената с нея стойност е много над реалната стойност на имотите. Тя е неотнoсима, тъй като е изготвена по Наредбата на СО, чиито рд е различен от този по ЗОБС. Не възразявам да се даде срок на ВЛ, ако ѝ се предоставят аналози, да допълни заключението си. Считам, че ВЛ е добросъвестно и би следвало да извърши качествена оценка.

След изслушване на заключението от СТЕ и становището на страните,
СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ПРИЕМА заключението на СТЕ.

ПРИЕМА представените днес писмени доказателства от пълномощника на ответника.

ДАВА възможност на пълномощника на оспорващия, в 7-дневен срок от днес да представи доказателства за извършени сделки, които същият счита, че могат да представляват аналози от ЗОБС.

ЗАДЪЛЖАВА ВЛ да допълни и прецизира заключението от СТЕ, като вземе предвид представените днес писмени доказателства от пълномощника на ответника, както и тези, които евентуално ще бъдат представени от пълномощника на оспорващия, възможност, за което му бе предоставена днес.

За събиране на доказателства,

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 02.03.2022 г. от 15.00 часа, за която дата и час страните уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.14 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: