

Протокол

№

гр. София, 18.04.2013 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 18.04.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **1848** по описа за **2013** 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 14.32 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – З. В. Новоселска, пълномощник С. Р. Н., редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. Ц. Г., редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. Ц. Новоселска, редовно призована, за нея се явява адв. Д., с пълномощно по делото. от днес

ОТВЕТНИКЪТ – кметът на Столична община, редовно призован, изпраща представител юрк. Б., с пълномощно по делото.

СПП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. Д. Г., редовно уведомен.

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

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

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА жалбата, с приложенията към нея.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА молба от жалбоподателките от 04.03.2013 г., с приложения под опис.

ДОКЛАДВА молба от жалбоподателките от 07.03.2013 г., с приложения под опис.

ДОКЛАДВА молба от ответника от 26.03.2013 г., с приложения под опис.

ДОКЛАДВА изготвена СТЕ от 10.04.2013 г., тоест в срока по ГПК.

АДВ. Д. - Поддържам жалбата. Моля да се приемат всички доказателства, представени по делото с жалбата и с преписката. Да се изслуша експертизата.

ЮРК. Б. - Оспорвам жалбата. Моля да приемете представените доказателства. Представям и моля да приемете писмо на директора на дирекция „Финанси” към СО, от което е видно, че на жалбоподателя е преведено обезщетение в размер на 39557.20 лв. Да се изслуша експертизата.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

Г. Д. Г., 76 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните.

Предупреден за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представил съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. Д. - Нямам въпроси, но оспорвам заключението по две основни причини. Първата е, че при изготвянето на експертизата и при изготвянето на самата експертна оценка е използван един единствен метод за определяне на пазарната цена – сравнителен метод. Вещото лице е използвало същия метод. Съгласно чл. 3, ал. 3 от наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО се изисква оценителите да работят при използване на минимум два метода, при избор от следните методи: метод на вещна стойност; метод на приходна стойност; остатъчен метод; метод сравними продажби, както и методи, които отчитат предвидено застрояване, когато това е допустимо. В нашия случай това не е допустимо. В практиката на АССГ се изисква оценителите да използват по-аргументирани методологии за оценка, тоест да не се използва един единствен метод, тъй като това не може да доведе до правилното определяне на пазарна цена на имота, а правилната цена на имота е от значение на материалноправната законосъобразност на отчуждаването. Втората причина е, че не е посетена Агенцията по вписванията, не са събрани данни за други пазарни аналози, не са посетени частен и държавен съдебни изпълнители. В тази връзка, моля съда да не приема заключението и да постанови вещото лице да работи по същата задача, като му бъде указано да използва поне два метода. Освен сравнителния, да се използва и метода на приходната стойност или пък още един трети по негов избор. Моля също така, вещото лице да ползва информация от независими източници, като например: службата по вписвания, частни и държавни съдебни изпълнители, и да се по аргументирано и описателно представяне на методологията.

ЮРК. Б. - Нямам въпроси. Да се приеме експертизата. Относно искането на колегата за повторна експертиза, предоставям на съда, като настоявам същата да бъде изготвена съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, който категорично урежда начина на изготвяне на експертизата, а именно, чрез пазарни аналози. Методите на приходна стойност, остатъчна и други, не се използват след приемането на Закона за общинската собственост и именно в тази посока е практиката на АССГ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Използвал съм метод, допустим от Закона за общинската собственост. За пазарни аналози съм направил щателна проверка в Инвестиционно отчуждаване към СО. В службата по вписванията не съм правил проверка, защото са

ми необходими документи като планоснимачен номер и нотариални актове за собственост или точни данни за имота, за да ми се даде такава информация. Там ми дадох справка за друг имот, с който е имало сделка от 04.10.2011 г. за прехвърляне на собственост по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ЗУТ, сключен между СО и физическо лице. Тъй като други сделки не са били открити за определяне цената на сделката, вещото лице е използвало втори способ, а именно способа на пазарните аналози, като е посочило 103 лв. за 1 кв. м.

АДВ. Д. – Закона за общинската собственост не ограничава използването на методите, при които пазарната оценка може да бъде изработена. Какъв метод може да се използва е по избор на вещото лице. В Агенцията по вписвания няма да откажат информация на вещото лице. Не мога да посоча конкретни лица или имоти, които да служат за пазарни аналози при изготвяне на експертизата.

СЪДЪТ по експертизата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изготвената СТЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер за възнаграждение на вещото лице от 300 лв., платими от вношения от жалбоподателя депозит, за която сума издава РКО.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на жалбоподателя и ответника по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към жалбата.

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА цитираните в доклада молби и писма, с приложените към тях доказателства и представеното в днешното съдебно заседание писмо от ответника на директора на дирекция „Финанси”.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за допускане на повторна или допълнителна експертиза, чрез използване на други методи за оценка, тъй като вещото лице се е ръководило от разпоредбите на закона за общинска собственост.

АДВ. Д. – Моля да се допусне второто ми искане за допълнителна експертиза, която да събере допълнителна информация за други сделки в службата по вписванията, частен или държавен съдебен изпълнител или други източници.

ЮРК. Б. - Предоставям на съда.

По искането за допълнителна експертиза СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА друга СТЕ, която да отговори на задачите, поставени с определение на съда от 05.03.2013 г., като събере информация от службата по вписванията – [населено място], частни или държавни съдебни изпълнители или други източници.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 150 лв., вносими от жалбоподателите, в 3-дневен срок, считано от днес.

Вещото лице ще бъде определено в з.з. след представяне на вноската бележка по делото.

АДВ. Д. – Поддържам възражението си в жалбата, затова че оценителя А. Ж. А. не отговаря на изискванията на Закона за независимото оценяване. В сайта на общината е публикувана информация, че А. Ж. А. е сключила със СО договор № РД 56-436 от 29.05.2009 г. за извършване на оценителски експертизи със срок на действие 5 години. Това означава, че тя не отговаря на изискванията на кодекса за професионална етика, който гласи, че независимия оценител няма право да влиза в материална зависимост с доверителите си. Нарушен е чл. 4 от ЗНОП. Моля да задължите ответника да представи цитирания договор за установяване съществуването на материална зависимост и конфликт на интереси. Проблемът е в дългосрочната обвързаност на доверителя с общината.

ЮРК. Б. – За да изготви един лицензиран оценител експертна оценка, той трябва да фигурира в списък на СО. По този повод се сключва въпросния рамков договор. Считам искането за неотнормено във връзка със Закона за независимите оценители.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на жалбоподателя за представяне на договора между независимия оценител А. Ж. и СО като неотнормено към правния спор.

За събиране на доказателства

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 16.05.2013 г. от 15.00 ч., за която дата страните уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.01 ч.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: