

Протокол

№

гр. София, 11.05.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 11.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова и при участието на прокурора Моника Малинова, като разгледа дело номер **5640** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 14,52 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ М. Й. Д. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото на лист 120.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, представлява се от юриск. Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, се представлява от прокурор М..

ВЕЩИТЕ ЛИЦА:

Б. М. С. – редовно призован, се явява.

С. П. А. – редовно призован, не се явява.

ДОКЛАДВА молба от вещото лице А., постъпила по делото на 11.05.2023 г. с която уведомява съда, че не е изготвил заключението на експертизата, защото до този момент от отдел БДС при СДВР – МВР не му е оказан достъп до заявленията за издаване на документи за самоличност на М. Й. Х.. Не може да се яви в днешното съдебно заседание, защото е призован от 13,50 в Административен съд – Пловдив. За удобство указва дати, за които вече е призован по други дела.

СВИДЕТЕЛЯТ допуснат при режим на довеждане, се явява лично.

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

СЪДЪТ намира, че няма процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. В.: Моля да се разпита първо свидетелят, тъй като ще пътува.

СТРАНИТЕ (поотделно): Не възразяваме да се разпита свидетелят.

СНЕМА самоличността на допуснатия до разпит свидетел:

Е. Г. Д., 36 г., несемейна, неосъждана, дъщеря на ищцата. Живуща в [населено място].

СЪДЪТ върна личната карта на свидетеля.

СВИДЕТЕЛЯТ предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 НК.

Обеща да каже истината.

Адв. В.: Какво знаете за имота на „С. шосе“ и как майка ви приема обстоятелствата свързани с него.

СВИДЕТЕЛЯТ: От малка знам, че майка ми има наследствен имот от нейната майка, моята баба, който дълги години чакаше да ѝ бъде върнат. Семейството ми е живяло и живее изключително скромно и бедно. Майка с години се надяваше на този имот. Баща ми като млад получи инфаркт и оттам още повече се влоши финансовото ни състояние. Майка се срина тогава още повече. Беше отчаяна и тъжна, тъй като с години с този имот нищо не се случваше, а надеждите ѝ все още ги имаше. Докато 2019 г. тя ми се обади разплакана, че е получила писмо от Столична община, но това писмо го е занесла на нейната племенница, но тя го е скъсала. Там още повече се е сринала, тъй като не е знаела какво се случва. Помоли ме да дойда от Б. до С.. Аз пристигнах от Б., защото и баща ми ми каза, че тя е станала изключително нервна, и аз я усещам, и я виждах че плаче и не спи, започна да вдига кръвно, рязко се ѝ влоши психическото и здравословно състояние.

Адв. В.: Като получи писмото, тогава ли се почувства притеснена, от какво се почувства притеснена и към настоящия момент върнат ли е имота?

СВИДЕТЕЛЯТ: Получи се така, защото не знаеше какво пише в писмото. Отидохме в[жк]в общината и разбрахме, че този имот предстои да бъде върната една сума от нея, която аз я заплатих по банков път и този имот да ѝ се върне. Така и не се случи това нещо. Тогава юрисконсулт Ж. ни даде тел. номер на адвокатка, която е била наета от дадена фирма и е щяла да строи на този имот. Отидохме с майка при тази адвокатка, тя ни обясни, че този имот няма как да ѝ бъде върнат, защото е даден вече на някаква фирма. Майка се срина още повече, защото адвокатката се държа изключително арогантно. Каза, че няма как майка да плати 2 лева и да ѝ бъде върнат имот и че трябва да съди общината. След което се прибрахме и майка започна да плаче и беше в тотална безизходица. Не знаехме какво да правим. Започнахме да събираме средства за адвокат, защото сме некомпетентни, нито аз, нито майка знаехме какво да направи.

Адв. В.: Нямам повече въпроси.

Ю.. Л.: Нямам въпроси.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам въпроси.

РАЗПИТЪТ на свидетеля приключи и той напусна залата.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ постъпила по делото на 27.04.2023 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Б. М. С., 63 годишен, неосъждан, без дела и родства със страните.

Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Адв. В.: В оценителната част, относно пазарната оценка да се приеме. В тази връзка имам молба за увеличение на иска спрямо посочената от вещото лице оценка. На стр. 1 е посочено, че към настоящия момент планоснимачен № 417 няма. Категорично е казано, но в същото време той е отчужденият имот и именно неговата пазарна оценка е релевантна към определяне на имуществените вреди, поради което моля вещото лице да уточни от къде е проверило, че такъв имот планоснимачен № 417 няма, тъй като и в отчуждителната преписка е точно този имот. Попада ли той в № 412, който вещото лице е оценявал и ако това не е в неговата компетентност, моля да ми бъде дадена възможност и ще задам допълнителна задача.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Страните по делото не са изяснили и не се легитимирали за кой имот става дума към настоящия момент. Оценката е изготвена, определена е пазарна стойност към датата на експертизата. Към датата на експертизата, т.е. към настоящия момент. Аз не казвам, че имот с планоснимачен № 417 няма. Няма по действащата КKKP. Обединени са няколко имота и е станал имот с планоснимачен № 412. От този кадастрален имот са образувани два други – УПИ I - 412 и УПИ II – 412. В настоящата експертиза, понеже не е индивидуализиран имот с планоснимачен № 417, който действително е бил отчужден, аз съм приел, че на този административен адрес „С. шосе“ № 6 има две новообразувани УПИ-та и съответно два ПИ с отделни кадастрални идентификатора. За оценката съм взел разгънатата площ на двата имота, защото аз не мога да кажа в кой от двата имота попада отчужденият имот.

Адв. В.: Моля тогава да бъде допусната допълнителна задача към СТЕ, вещото лице по която да отговори на следните въпроси: Има ли пълна или частична идентичност между отчуждения имот с планоснимачен № 417 и имот с планоснимачен № 412, който е оценяван? Какъв е настоящият статут и местоположение на отчуждения имот и в кой УПИ попада съгласно КKKP, които са в сила към момента? За да може да се направи връзка между оценителната експертиза и процесния имот, който е № 417.

Ю.. Л.: Представям извадка от КKKП и регулация, от която се установява, че имот с планоснимачен № 417 не попада в УПИ II – 412 , а единствено попада в част УПИ I – 417.

По отношение на въпросите: първият въпрос щеше да бъде свързан с остатъчният метод, но токущо вещото лице каза, че е изчислил по РЗП на двата имота, което е недопустимо в настоящия случай.

Вторият ми въпрос е: по остатъчния метод как точно обосновахте крайната си стойност за 425 кв. м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По съответната квота на жалбоподателя. Когато се прави оценка на едно жилище и аз притежавам десет процента кв. м. от жилището, а жена ми притежава деветдесет, не се прави оценка на деветдесет квадрата и на жилище от десет квадрата. Ако процесният имот попада в УПИ I, това е неблагоприятно за общината, защото при същия кинт, общината е позволила и съгласувала проект за 10,000 кв. м. РЗП, като кинта е две.

Ю.. Л.: Споделеното току-що от вещото лице е вярно, но същата притежава ј от много по-малък имот, от който е в момента. Собствениците са били собственици на имот № 417 и ј от този имот е 425 кв. м. Вещото лице следва да изчисли какво ще бъде РЗП за имот № 147, в реалните му граници, които е имал той, а не за цялото УПИ I. Повече от половината имот към този момент УПИ въобще не е бил в техния патримониум.

Относно въпросите по сравнителния метод: търсихте ли реални вписани сделки с имотите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В оценителската практика няма понятие реално сключени сделки. Има пазарна цена и пазарна стойност. В настоящата експертиза съм определил пазарна стойност. Пазарната цена е исторически обособен факт, при който срещу определена сума пари един имот преминава от едни в други ръце. Това са документираща при съответния нотариус. Каква е обаче действителната стойност на имота знаят страните по сделката, т.е. не съм търсил. Пазарната стойност дава индикация за пазарна цена. Аз не казвам, че това е пазарната цена и дали е реална или нереална.

На предишния въпрос отговорих за апартамента. Този вот не е бил самостоятелен. Една част от един имот не може да се оценява едната част и другата, оценява се целият имот и съответно съгласно квотите, които притежават различните собственици се намира пазарната стойност.

Ю.. Л.: При едни преговори, цената по сделката би намаляла едва с два процента, т.е. дават най-ниското.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, приема се от два до пет процента.

Ю.. Л.: Считам, че експертизата е невярна и неправилна. Предмет на делото е идеална част от имот № 417 и при сбъждане на всички благоприятни обстоятелства, правоимащото лице щеше да получи ј от имот № 417. Тя нямаше да получи правото на собственост върху цялото УПИ, нито върху имот с планоснимачен номер № 412. Оспорвам експертизата и моля същата да не бъде кредитирана.

Адв. В.: С оглед уточненията на вещото лице, че са образувани две УПИ-та - I и II-412, моля ако бъде допусната експертиза и от нея бъде установено старият отчужден имот с планоснимачен № 417 в УПИ I или в УПИ-II попада, да се допълни оценителната експертиза със следния въпрос: каква е пазарната стойност на отчуждения имот спрямо това, в кое от двете УПИ-та попада и спрямо характеристиките на тези две УПИ-та, които се съдържат и в настоящото заключение. По отношение на заключението, което е представено, в него са дадени сбито характеристики на настоящите УПИ-та, от които е образуван стария планоснимачен номер, обаче като вид собственост е записано общинска частна.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е КККР.

Адв. В.: В същото време е написано - частна собственост. С оглед твърденията ми, че имотът е прехвърлен през 2002 г. на фирма, която го е дала на физически лица, сега представям от днес актуално състояние на фирма „Изток плаза пропъртис“ ЕООД, от която е видно, че и двата имота са апортирани в нейния капитал и не са частна общинска собственост.

Ю.. Л.: Считам, че трябва да се направи нова експертиза, но същата трябва да бъде изчислена съобразно 1700 кв. м. какъвто е бил имот с планоснимачен № 417. Във връзка с това посочвам, че в експертизата пише, че Столична община не е представила

никакви доказателства какъв имот е отчуждила. На стр. 99 от делото е налична заповед за отчуждаване, в която е видно, че имотът е попадал в улична регулация и зоопарк и затова е отчужден. Ако допуснете нова експертиза считам, че трябва абсолютно нова оценителна експертиза и считам, че тя може да бъде направена от компетентно вещо лице.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам въпроси. Да се приеме експертизата. Да бъде допусната съдебно-оценителна експертиза. По отношение на въпросите, то беше изяснено, но ако съдът допусне такава, да се уточни в кое УПИ попада старият имот с планоснимачен № 417 и какъв процент от УПИ I е имот № 417, към днешна дата, като се съобрази в тази връзка старите КК и заповедта за отчуждаване._

Адв. В.: Поддържам и така формулираната задача от прокурора и от процесуалния представител на ответника. Да бъде посочена сумата на пазарната оценка, която съответства на процентите, съответстващи на правото на собственост.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: То е абсолютно същото, което казва прокурора. Изчислява се на кв. м.

Ю.. Л.: Не съм на това мнение. Различна е разгънатата площ и стойността.

Адв. В.: Възражявам да се прави РЗП на 1700 кв. м. или на 425 км. м. Към настоящия момент нашият имот попада в друг имот. Нямаме РЗП на стар планоснимачен № 417. Не поддържам искането да бъде допусната допълнителна задача към СТЕ, изслушана днес.

Молба за увеличение на иска спрямо посочената от вещото лице оценка ще представя в следващото заседание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Имотът не е регулиран. Не може да има РЗП на нерегулиран имот.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други въпроси. Да се приеме заключението.

По депозираното заключение, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ да се изплати възнаграждение в общ размер на 400 лева, съгласно представената справка-декларация, от които са внесени 200 лева.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

УКАЗВА на ищцата чрез адв. В., в 7-дневен срок, считано от днес, да довнесе по сметката на АССГ сумата от 200 лева за вещото лице.

ДОКЛАДВА молба от ищеца, постъпила по делото на 09.03.2023 г. с приложение.

ДОКЛАДВА заявление от вещото лице С. П. А., постъпило по делото на 21.04.2023 г., с което моли да му бъде издадено съдебно удостоверение, във връзка с изготвяне на СГЕ.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЛАГА като доказателства по делото докладваните документи, представената

извадка от КККП и регулация от процесуалния представител на ответника и справка от търговския регистър, представена от адвоката на ищеца.

ДОПУСКА СТЕ със задача поставена в съдебното заседание от процесуалния представител на ищеца, уточнена от представителя на ответника и от прокурора.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 300 лева, вносим от ищеца в 7-дневен срок.

След представяне на доказателства за внесен депозит, съдът ще определи поименно вещото лице.

Ю.. Л.: Поддържам искането си за СОЕ, тъй като на първо място в остатъчния метод не е приложен дори корекционния индекс за съсобственост. Ако приемем, че следва да се направи оценка за цялото УПИ I, следва тогава да се направи корекционен индекс на съсобственост, тъй като ищцата няма как да строи в целия имот без собствениците да са съгласни. С. метод следва да се направи, както е посочено в Български стандарт за оценяване по надлежни източници, какъвто I..bg в никакъв случай не е. Направих си труда, да се обадя на една от обявите и такъв имот дори не се продава.

СТРАНИТЕ/поотделно/: нямаме други искания.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 22.6.2023 година, от 14,00 часа, за която дата страните уведомени.

Да се уведоми вещото лице С. П. А..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,19 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: