

Протокол

№

гр. София, 07.12.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 07.12.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5638** 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 именно повикване в 14.24 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ С. Д. С. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ В. К. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Е. А. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л. Л., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. А. Г. – редовно уведомен, не се явява и се представлява от адвокат Л., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Л. и юрисконсулт И., с пълномощни по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА М. И. М. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Р. Р. П. – редовно уведомена, не се явява и не се представлява.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – редовно уведомено, явява се лично.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА молба от ответника, постъпила на 04.10.2022г., с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза от вещото лице С. К., постъпила на 24.10.2022г., в срок.

СЪДЪТ УКАЗВА на основание на чл. 170, ал. 3 от АПК разпределението на доказателствената тежест:

На основание чл.170, ал.1 от АПК административния орган трябва да установи съществуването на фактическите основания посочени в административния акт, и изпълнението на законовите изисквания при издаването му.

Жалбоподателят на основание чл.154, ал.1 от ГПК приложим във връзка с чл.144, от АПК е длъжен да установи фактите, на които основава своите искания и възражения.

АДВОКАТ Л.: Поддържам жалбата. Моля да приемете представените с нея доказателства и административната преписка. Ще представя в днешното съдебно заседание нови писмени доказателства и имам доказателствени искания. Моля да се изслуша постъпилото заключение на вещото лице. Считаю, че има основание за допускане на допълнителна задача, кат още представя още един нотариален акт, който би могъл да послужи като аналог.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Оспорвам жалбата. Поддържам изразеното становище за неоснователност на жалбата. Моля да приемете административната преписка в цялост, заверена за вярност, както и останалите доказателства към нея. Моля да бъде изслушана съдебно-техническата експертиза.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата доказателства.

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА допълнително представените доказателства от ответника.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – ббг., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със

страните и заинтересованост от изхода на делото. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТЕ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

АДВОКАТ Л.: Нямам въпроси към вещото лице. Моля да бъде приета експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: В допълнителния имот, който сте постановили 9399 налище ли са извършени трайни насаждения в имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В допълнителния имот има саморасли дървета и храста, които не считам, че следва да бъдат приети като трайни насаждения, тъй като те са саморасли.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: А същите биха ли били оценявани, ако бъдат отчуждавани? В нотариалния акт има с всички подобрения и считам, че съгласно Наредбата за базисните цени на трайни насаждения високата растителност струва висока стойност. Въпросът ми към Вас е: Дали тя би подлежала на обезщетяване ако се отчуждаваше този имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Самораслите дървета и храсти не се оценяват когато се отчуждава имота.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Нямам други въпроси. Считам, че експертизата е точна в техническата част, но считам че в оценителната е допусната неточност, касаеща имот с идентификатор 68134.4093.9399, който е предмет на терен 69. Ще се мотивирам по съществуващото на спора - защо.

АДВОКАТ Л.: Задачите, които са поставени на вещото лице са: да издири аналози и да даде заключение по представените от Столична община аналози, които вече са били предмет на изследване в административното производство. Вещото лице не е имало задача, поставена от страните или от съда да изследва какъв е вида, произхода и т.н. на дървесни видове. Колегата разбирам защо прави това възражение, защото даденият аналог представя една по-висока оценка. Ако трябва да се изследва за този имот - нека да се изследват пък за всички имоти дали имат дървесна растителност, но аз не поставям такава задача. Ако желаят да изследват този въпрос, моля да поставят тази задача, да си платят за експертизата и да го изследват. Това не е бил предмет на изследването е затова считам, че излизаме извън предмета на производството.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Това е неотносим въпрос, тъй като имотът е предвиден за застрояване. Практиката на съда е абсолютна същата и в свое решение, което взе около преди един месец. Въпросът е принципен, тъй като единствено в този нотариален акт в самата цена е посочено, че се придобиват с всички подобрения. В нито един от другите нотариални актове няма такъв запис. Това беше само уточняващ въпрос.

ЮРИСКОНСУЛТ И.: Вещото лице отговори на въпроса и не считам, че е извън предмета на производството.

АДВОКАТ Л.: Имотите, когато придобиваме и продаваме земя, по принцип се придобива правото върху всички приращения. Независимо дали е записано в нотариалния акт или не е записано това.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Когато тръгваме да отчуждаваме и има вътре борове и друга висока растителност, ние ги оценяваме по базисните цени и то ги отчуждаваме с

хиляди лева.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определение и внесения депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 600 лева.

АДВОКАТ Л.: Представям един новооткрит аналог, който вещото лице не е имало възможност да обсъди. Допълнителната задача е във връзка с него. На първо място, да даде заключение това дали представлява аналог, който може да бъде използван по делото.

СЪДЪТ предоставя на ответника да се запознае с представените доказателства.

АДВОКАТ Л.: Ако се приеме, че представлява годен за целите на настоящото производство аналог, моля вещото лице да го включи в средната стойност на изследваните до момента аналози. Друго доказателствено искане: Моля да ми се издаде съдебно удостоверение, посредством което да се снабдя с информация по отношение на извършената публична продажба за имота, който е представен като допълнителен аналог от страна на Столична община и е посочен в таблицата под № 5 на приетата днес експертизата. Това искане го правя във връзка с обстоятелството, че когато се извършва публична продажба на недвижима вещ по реда на ДОПК, оценката на имота би трябвало да е пазарна, която да е дадена от вещо лице, но постигнатата в публична продажба цена може да е значително по-ниска от оценената пазарна стойност. Държа да има подобно доказателство по делото, тъй като отклонението, ако е повече от 50%, това едва ли би могло да бъде един пазарен аналог, който да е съпоставим и сравним с изследваните други аналози. Друго доказателствено искане: Моля да ми издадете съдебно удостоверение, с което посредством да се снабдя с екселски таблици от Агенцията по вписване - Служба по вписванията в [населено място] за извършените сделки с недвижими имоти за процесния период от 16.12.2020г. до 16.12.2021г. Моля да ми дадете допълнителна възможност да представя за кои местности от регулационната карта на [населено място] да бъдат. Моля да ми се издаде копие от представения диск, за да извърша и аз собствено проучване. Мисля, че по други дела, по които съм бил страна по отношение на отчуждени имоти в същата зона. Считаю, че не са представени всички относими и подлежащи на изследване сделки за процесния период. Моля да ми се издадат съдебните удостоверения, която ще формулирам в молба в кратък срок, след което да се назначи допълнителната задача към експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: По отношение на представения аналог - нямам възражения да се приеме. Същият обаче попада в трета ценова зона, което ще бъде изследвано от вещото лице. По отношение считаю, че искането за събиране на доказателства за пазарната оценка по публичната продажба е неотносимо към предмета на спора. Законът за общинската собственост /ЗОС/ не третира на каква продажба, по кой по ред търг и по какъв начин е закупен имотът от публичната продажба. Всички знаем, че дори и на втори търг може да се получи цена по-висока. В този случай аз считаю, че това постановление е относимо и това няма да го изключи като годен аналог. По

отношение на останалите доказателствени искания аз считам, че страната е имала достатъчно дълъг период от време да се запознае с материалите по делото и да ангажира допълнително доказателства и да поиска съдебни удостоверения. Процесуалният представител е и по други дела, може би четири-пет дела, а това дело е насрочено преди повече от 4 месеца. Не възразявам, ако съдът реши, че трябва да бъде изслушана допълнителна или повторна експертиза. Това, което искам да се посочи, че сделката попада в трета ценова зона, за което и ще представя доказателства.

АДВОКАТ Л.: В днешното съдебно заседание се откри съдебното дирене.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представения днес Нотариален акт №77, том №IV, рег. №8503, дело 570 от 21.07.2021г.

ДА СЕ ИЗДАДАТ на жалбоподателя исканите съдебни удостоверения.

ДА СЕ ИЗДАДЕ копие от представените на електронен носител пазарни аналози.

УКАЗВА на жалбоподателя да представи с писмена молба диска, на който да бъде записана информацията, представена на електронния носител.

По искането за допълнителна експертиза съдът ще се произнесе след събиране на допуснатите доказателства.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 15.02.2023 г. от 14,50 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,43 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: