

Протокол

№

гр. София, 20.03.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 20.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **10510** 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 13.40 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД – редовно уведомен, представлява се от адвокат П. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Л., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

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

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 съдебно-техническа експертиза от вещото лице инж. С. К., постъпила на 16.03.2023г.

АДВОКАТ Ш.: Представям два броя нотариални актове - Нотариален акт №10, том I, рег.№329/09.02.2022г., по описа на нотариус Д. К. и Нотариален акт №35, том III, рег.№2495/23.09.2021г., по описа на нотариус К. А..

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Представям четири броя нотариални актове – Нотариален акт №9, том III, рег.№2349/09.09.2021г., по описа на нотариус К. А.; Нотариален акт

№101, том III, рег.№06610/30.06.2021г., по описа на нотариус М. К.; Нотариален акт №136, том I, рег.№2006/16.129.2021г., по описа на нотариус Д. Ч. и Нотариален акт №158, том VII, рег.№19747/07.12.2021г., по описа на нотариус С. М., които вещото лице не ги е разглеждала в експертизата.

АДВОКАТ Ш.: Не възразявам да се приемат представените от юрисконсулт Л. нотариални акта.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Не възразявам да се приемат представените от адвокат Ш. нотариални акта.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание от страните нотариални акта: Нотариален акт №10, том I, рег.№329/09.02.2022г., по описа на нотариус Д. К. и Нотариален акт №35, том III, рег.№2495/23.09.2021г., по описа на нотариус К. А.; Нотариален акт №9, том III, рег.№2349/09.09.2021г., по описа на нотариус К. А.; Нотариален акт №101, том III, рег.№06610/30.06.2021г., по описа на нотариус М. К.; Нотариален акт №136, том I, рег.№2006/16.129.2021г., по описа на нотариус Д. Ч. и Нотариален акт №158, том VII, рег.№19747/07.12.2021г., по описа на нотариус С. М..

СЪДЪТ прекъсва съдебното заседание за изчакване на вещото лице С. К..

СЪДЪТ възобновява съдебното заседание в 14,38ч.

В залата се явява вещото лице С. К..

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:

инж.С. Б. К. – 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 К.: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

АДВОКАТ Ш.: Без съмнение има разминаване между това, което Вие сте дали като заключение и това, което общината е възложила и получила като крайна оценка. Пазарните аналози на общината ползвахте ли ги и ако не сте ги ползвали – защо не сте ги ползвали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В оценката общината е ползвала само един пазарен аналог за зона Жм, който пазарен аналог е на стойност под данъчната оценка на имота, поради което е ползвана вече като оценка за пазарна стойност данъчната оценка на имота. Не съм ползвала този аналог, тъй като зоната която е визирана в този аналог е зона Жм – тя е зона за ниско етажно жилищно строителство, което е различно по характер

застрояване от това, което е предвиждането по предходен регулационен план. По делото има застроителния план - там са предвидени сгради на 7-8 етажа, което не е ниско етажно строителство.

АДВОКАТ Ш.: За този времеви хоризонт по чл. 27 от ЗОС вероятно има много нотариални акта. Намерихте ли достатъчно пазарни аналози?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Освен материалите по делото от жалбоподателя са ми представени 10-12 файла с много актове. За съжаление пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на ЗОС не съм намерила, поради факта че сделките, които са за района или не попадат в тази зона, която се търси – в случая зона Жк или сделките са между физически лица. Не съм намерила, но ако е необходимо за сведение на съда ще представя таблиците, по които съм работила и всички нотариални акта, които са ми предложили. Намерила съм по таблиците 10-15 акта, които могат да станат, но те са между физически лица.

АДВОКАТ Ш.: Вероятно Ви е попаднало в съседство с процесния имот – покупка на имот от страна на Кауфланд-България. Попадали ли Ви е такава сделка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не. Сделки с Кауфланд-България са ми попадали 5 или 6 сделки, но не мога точно да си спомня в момента.

АДВОКАТ Ш.: Защо не е използвала?

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Сделката, което е под № 2 във Вашата таблица – направи ли Ви впечатление, че тези имоти са ипотекирани, заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това с настоящите и бъдещите подобрения и приращения в имотите няма нито подобрения, нито приращения. Това нещо се ползва от страна на Столична община за да могат да се отклонят сделките, а за други не се ползва, въпреки че го пише. Това банките си го пишат, за да се застрахова имотът и ако се застрои имотът ипотеката да се разпростре върху всички приращения. Всички така го пишат, за да не може да отпадне ипотеката върху имота.

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 лв.

ЮРИСКОНСУЛТ Л.: Моля да се изследват актовете, които представихме днес. Моля да се назначи допълнителна експертиза.

АДВОКАТ Ш.: Считам, че е не е необходимо да бъде допусната допълнителна експертиза.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА допълнителна съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, която да изготви заключение като съобрази представените в днешното съдебно заседание нотариални актове

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж.С. Б. К..

ОПРЕДЕЛЯ възнаграждение в размер на 300 лв., вносим по равно от двете страни в 7-дневен срок от днес.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 10.05.2023 г. от 15,00 часа, за която дата и час страните – уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,47 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: