

Протокол

№

гр. София, 13.04.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 13.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **1547** 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. чл.144 АПК на именното повикване в 09.45 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:

Т. С. С. редовно призван по смисъла на чл. 51 ГПК чрез лице, което сътрудничи на процесуалния представител адв. П., не се явява, за него адв. П. с пълномощно по делото.

З. Д. Т.-Т., редовно призвана чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

Г. Д. Д., редовно призван чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

С. Д. К., редовно призвана чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

Е. Г. М., редовно призван чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

Е. Е. М., редовно призван чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

И. Е. С. редовно призвана чрез процесуалния представител адв. С., не се явява, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

И. Н. В. – редовно призвана чрез пълнолетно лице от домашните, не се явява, не се представлява.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община – редовно призван, се представлява от юрк. И., с представено пълномощно от днес.

СГП редовно призвана, не изпраща представител.

ВЕЩО ЛИЦЕ А. Ж. А. – явява се.

ДОКЛАДВА молба от адв. С. от 28.3.2022г. с приложена вносна бележка; молба от 29.3.2022г. от адв. П. с приложена вносна бележка за платен депозит за вещото лице; молба от 01.4.2022г. от заинтересованата страна В. с вносна бележка за платен депозит за вещото лице.

ДОКЛАДВА постъпила в срока по чл. 27 ал.3 ЗОС съдебно-техническа оценителна експертиза от вещото лице А..

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА

ДОКЛАДВА жалби на Т. С. С., З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М., И. Е. С. и И. Н. В. срещу ЗАПОВЕД № СОА22-РД40-8 от 19.01.2022г на Кмета на Столична община, изменена на осн чл.62 ал.1 от АПК със Заповед № СОА22-РД40-13 от 9.02.2022г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за всеки от жалбоподателите за ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 /незастроен/ съобразно притежаваните от всеки идеални части.

ДОКЛАДВА административната преписка.

Адв. П. - Поддържам жалбата от името на доверителя ми. Да се приемат представените документи като доказателства по делото. Да се изслуша вещото лице.

Адв. С. – поддържам жалбата от името на доверителите ми. Да се приемат представените документи като доказателства по делото. Да не се изслушва вещото лице в днешното съдебно заседание, тъй като считам, че заключението е извън срока. Срокът за запознаване не е изтекъл, доверителите ми не са запознати. Получих екземпляр от същото днес в съдебната зала. Да не се изслушва днес, за да се запознаят доверителите ми със същото.

Юрк. И. - Оспорвам жалбите. Поддържам становището. Да се приемат представените документи като доказателства по делото. Предоставям на съда относно изслушване на вещото лице днес.

Адв. П. – Не възразявам за изслушване на заключението в днешното съдебно заседание, но ще оспоря същото и ще искам друго вещо лице.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА всички приложени по делото документи като доказателства.

След като съобрази, че заключението по СТОЕ е представено в срока по чл. 27 ал.3 ЗОС счита, че не са налице пречки за изслушване на заключението в днешното съдебно заседание.

ПРИСТЪПИ към изслушване на вещото лице.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

А. Ж. А., неосъждана, българин, български гражданин, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ разпитано каза: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на адв. П.

Вещото лице – на въпроса дали за 24 хиляди лева в ж.к. Д. може да се купи ПИ отговарям – оценката е изготвена съгласно изискванията на ЗОС. Това са пазарни аналози, които съм намерила. От жалбоподателите не ми са предоставени никакви пазарни аналози и ако те имат сделки с по-добри цени от посочените в заключението – ще преработя експертизата.

На въпрос на съда относно аналог №3..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – договорът, вписан на 23.6.21г. влиза в срока, тъй като влиза в 12-месечния период назад. Разглеждам периода от 21.7.20г. до 21.7.21г. Въпросният аналог е от 6-ти месец 2021г. т.е. – преди месец юли и влиза в този 12-месечен период. Първите два аналога са използвани и от административния орган; третият, за който говорим е нов аналог; намирам и още два аналога. Общо са пет нотариалните актове, които ползвам, като във втория са предмет 14 имота, като за всеки един има отделна цена, поради което го използвам за отделна сделка – и административният орган е правил така. Следващите актове – договорът, който е, там цената е обща за трите имота, на които съм се позовала – т. 2 от договора - цената е обща, поради което излиза като една сделка, няма отделна цена, т.е. трите имота са аналогични. В четвъртата сделка са два имота на една обща цена, като и двата имота попадат в улица. Петия също - там е един имот.

На въпрос на адв. С.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – дали експертната оценка, посочена в жалбата е отразена в заключението, дали съм ползвала, експертна оценка на вещо лице Е. П. отговарям – взела съм предвид сделки от Службата по вписвания. Запозната съм с всички сделки в процесния период, извършени от СО. Освен този договор, ползван от мен като аналог 3, няма други сделки в 12-месечния период.

На въпрос на адв. С.: относно сключена сделка за съседен имот 1207?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – с всички сделки на СО съм запозната. В този случай няма сделка, за да анализирам и да видя дали имотът е аналогичен с оценявания.

На въпрос на адв. С.: моля вещото лице да провери дали има сключена такава сделка, дали отчуждаването на този имот е взето предвид.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – ако тази сделка е между Столична община и ФЛ не мога да я използвам. Гледала съм всички сделки на СО. Договорите, сключени между Столична община и ЮЛ съм гледала. Само този аналог, който съм ползвала отговаря на изискванията на ЗОС да бъде използван като аналог. Използвала съм всички актове, които отговарят на изискванията на ЗОС, сключени между Столична община и ЮЛ - предвид установената практика, че Столична община не е търговец, както и, че сделките сключени между Столична община и ФЛ не отговарят на изискванията на ЗОС - ако и тази сделка е сключена в 12-месечния период и по нея страна е ФЛ - аз не мога да я ползвам. Запозната съм с всички сделки и съм се снабдила с всички сделки, които са за подобни имоти и само една попада в четвърта ценова зона и тя е между Столична община и ЮЛ. Ползвала съм публичния регистър, където са сделки на СО.

На въпрос на процесуалния представител на ответника:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – в конкретния случай определена е тази оценка в по предходен период от 2019г., но договорът е вписан 2021 г. Законът изисква сделките да са вписани в 12-месечния период. Дала съм вариант и без тази сделка.

На въпрос на процесуалния представител на ответника:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – в договора е вписано, че е изготвена пазарна оценка на имота и след като е пазарна не е подложена на никакви ограничителни условия.

На въпрос на процесуалния представител на ответника: относно договорите по чл. 15 ЗУТ са посочени в изброените в §1 т.2 ДР ЗОС, които могат да бъдат използвани за аналог.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ -- конкретно не е цитиран. Имаше и други сделки между ФЛ или ЮЛ.

юрк. И. – представям решение на АССГ, в което съдът приема, че договорът по чл. 15 ал. 3 ЗУТ не изпълнява функция на годеен аналог. Те се сключват въз основа на предварителен договор, което след това да послужи за одобряване на ПУП по чл. 16 ЗУТ, след което се сключва окончателен с реквизит, посочен в предварителния договор – изготвената оценка е преди периода, който се обхваща една година преди възлагателното писмо от 2019 година. Други въпроси към вещото лице на този етап нямам.

Адв. П. – оспорвам експертизата като некомпетентно изготвена, не обосновава реалната справедлива стойност на отчуждения имот. Вещото лице се е ограничило до конкретни преднамерени актове, вписани, както и в буквата на закона. С това заключение не може да се постигне целта на закона, а именно справедлива оценка на имота. Вещото лице не можа днес да каже имот около 500 кв.м да се купи за 24 хиляди лв. - искаме друго вещо лице да изготви експертизата...

Адв. С. – оспорваме експертизата. Същата не е съобразена с представената от мен оценка от СО за съседен имот в която стойността на кв.м. е по-висока. В тази връзка да се постави допълнителна задача на вещото лице, което да съобрази този аналог и отговори на въпроса - сключена ли е сделка при цени по оценка, която съм представила по делото, сключена ли е сделка, кога е сключена и дали съответства на справедливата пазарна стойност, и може ли да се приложи в случая на нашите доверители.

Юрк. И. - да се приеме експертизата като мотивирана и законосъобразна.

По отношение договор по чл. 15 ЗУТ – Вещото лице е изготвило вариант на експертиза, с която договорът е изключен и следва да се кредитира този вариант. По представената оценка – ако е представена оценка, от оценката следва да има описани актове, които са ползвани като аналози и е следвало да бъдат предоставени на вещо лице да работи по тях, което не е сторено. И дали тази оценка попада във възлагателния период и дали отговаря на други изисквания - възразявам срещу направените искания за допускане на допълнителна експертиза.

Вещото лице - 2021г. - тя е след периода, който изследваме, тази оценка е извън срока, ако има сделка.

Юрк. И. - по отношение на справедливостта - оценката е изготвена по изискванията на ЗОС.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице. Да се изплати възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 800лв.

ИЗДАДЕ се РКО.

ПРИЕМА представеното решение по дело на АССГ.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адв. С. в 5-дневен срок от днес да представи акта, в който е обективизирана относимата към цитираната от нея експертна оценка, сделка.

След постъпване на акта, в който е обективизирана относимата към цитираната експертна оценка /приложена към жалбата на адв. С./, сделка, на основание чл. 201 ГПК, вр. чл. 144 АПК СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ВЪЗЛАГА на вещото лице А. да изготви допълнително заключение, като съобрази дали посочения от адв. С. акт би могъл да бъде използван като аналог и при необходимост преработи СТОЕ.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 150лв. по допълнителното заключение, вносим от адв. С. в 5-дневен срок от днес.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 11.5.2022г. от 9,45 часа, за която дата явилите се страни и вещото лице уведомени от днес

Неявилата се страна уведомена по реда на чл. 138, ал.2 АПК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.18ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: