

Протокол

№

гр. София, 15.05.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 15.05.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **6534** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09.00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма], представлявано от Д. В. А. – редовно уведомен, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Кмет на Столична община – редовно уведомен, представлява се от юрк. Ж., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. – редовно призован се явява лично.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило писмено експертно заключение на инж.А. А. в срока по чл.27 ал.3 ЗОС.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се пристъпи към разпит на вещото лице.

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 50 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за отг. по чл. 291 НК.

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

На въпроси на адв. К., вещото лице отговори: Формирала съм размера на равностойното парично обезщетение като съм ползвала два аналога, посочени в приложение № 1 под № 3 и № 4. Останалите посочени сделки, изброени в таблицата, не са пазарни аналози, като съм описала причините за това. Пазарният аналог, вписан в експертизата на л. б под № 4, е използван при оценката, извършена в административното производство пред Столична община. При анализа установих, че имотът е в близост до отчуждавания и отговоря на изискванията на закона и именно за това го включих при оценяването. Аналогът под № 3 в таблицата е използван от Столична община в административното производство. В таблицата под № 9 и № 10 се касае за незастроени недвижими имоти, но с издадени строителни книжа и документи за бъдещо строителство. За имота под № 4 в таблицата не съм установила дали има издадено разрешение за строеж. Изследвала съм единствено съдържанието на нотариалния акт, в който е обективизирана сделката.

АДВ. К.: Представям разрешение за строеж № 32 от 2018 г. за имота, който е предмет на сделката под № 4 в таблицата.

ЮРК. Ж.: Това разрешение за строеж е без значение за предмета на делото поради това, че § 1 от ДР на ЗОС допуска да се използват като аналози само вписани сделки. В настоящия случай е очевидно, че в първия нотариален акт са включени подобрения, както и паричните средства, които са заплатени за разрешението за строеж. А по втория аналог разрешението за строеж не е описано в нотариалния акт, тоест се касае за незастроен недвижим имот.

АДВ. К. /реплика/: Разрешението за строеж не е подобрение по смисъла на закона. Освен това очевидно разрешението за строеж не се вписва в нотариалния акт.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При оценката на имота под № 4 съм се съобразила, че той е УПИ и съм го оценила съобразно допустимите устройствени показатели за зоната, в която се намира. Установих, че тази сделка за този имот е „пазарен аналог“ и отговаря на изискванията на ЗОС и за това съм я включила в заключението си. Считам, че разрешението за строеж № 32 от 2018 година няма да окаже влияние при оценяването на този имот. При сделката под № 4 в нотариалния акт няма вписано издадено разрешение за строеж, респективно бъдещо разрешено строителство в него. Сделките под № 9 и 10 в таблицата се отнасят за УПИ, като посочената в нотариалните актове цена се отнася за всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, включително и заедно с предвидената за построяване в имота сграда. Това го пише в документа за собственост, а отчуждаваният имот е незастроен такъв, поради което двете сделки под № 9 и 10 не са съпоставими с него. Недвижимият имот по сделката под № 4 се намира в същата ценова зона като отчуждавания имот.

АДВ. К.: Представям на съда извлечение от Столична община, видно от което имотът предмет на сделката под № 4 е извън строителните граници на населеното място, докато отчуждаваният имот е в V ценова зона и това е причината Столична община да изключи този имот като аналог.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Потвърждавам, че двата имота се намират в V ценова зона съгласно зониранието по ЗМДТ.

ЮРК. Ж.: 3. е прието с решение на Столичен общински съвет № 2 по Протокол № 44 от 1998 година и е действащо и към настоящия момент.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Двата имота – отчуждаваният и този под № 4 се намират от двете страни на [улица] в непосредствена близост един до друг.

На въпроси на юрк. Ж., вещото лице отговори: Преобладаващата част от имота, който се отчуждава, попада в УПИ. Част от него попада и в улица, но не мога да посоча точната площ, която попада под улица. При оценяването на отчуждавания имот се има в предвид неговото преобладаващо предназначение, тъй като няма подробни данни. Ако имаше подробни данни колко конкретно квадратни метра попадат в улица и колко в УПИ можех да ги оценя като две отделни части, но това не се практикува при изготвянето на този вид експертни заключения. В материалите по делото не се съдържат графични данни относно каква част от тези 808 кв.м. попадат в улица и каква част от тях в УПИ. Водя се от преобладаващото предназначение на имота, което в случая е за УПИ. Уведомявам съда, че в сайта на ГИС не се отразяват ценовите зони по ЗМДТ.

АДВ. К.: Представям извлечение от действащия ПУП за процесния имот.

ЮРК. Ж.: Представеното писмено доказателство е неотнормимо към предмета на делото, като е без значение дали имотът е в строителните граници или извън тях. От значение е ценовата зона, в която попада урбанизираната територия.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме повече въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, за което се издаде РКО в размер на 350 лв.

Инж. А. А. беше освободена от съдебната зала.

АДВ. К.: Моля да не кредитирате заключението на вещото лице поради следните обстоятелства: На първо място при преценката на аналозите вещото лице е използвало правни знания, което е недопустимо. По конкретно вещото лице е изследвало сделките под № 9 и 10, касаещи учредяване на две ипотечи в един и същи имот, като е приело, че не са аналози на отчуждавания имот, без в самите нотариални актове за ипотека да е посочено, че стойността на кредита е обвързана с разрешението за строеж, което е било издадено. Това обстоятелство може да се изясни единствено въз основа на данни от договорите за кредит, които са сключвани между банката и собственика, който е учредил ипотеката, но такива данни не се съдържат в самия нотариален акт. На следващо място вещото лице е приело за аналог на отчуждавания имот сделка, която е в същото положение като сделките за ипотечи, които са включени като аналози. Касае се за сделката под № 4, по отношение на която бяха представени доказателства, които вещото лице е било длъжно служебно да издири за наличието на учредено право на строеж. По отношение на тази сделка моля да имате предвид също така, че същата е осъществена между собствениците на дружеството бъдещ преобретател и самото дружество, поради тази причина съвсем логично е и да не бъде посочено в нотариалния акт самото разрешение за строеж. Освен това считам, че вещото лице неправилно е приело, че този имот се намира в същата ценова зона, което се потвърждава и от предходните две оценки на Столична община и на вещото лице инж.Т. Т.. С оглед на тези съображения моля да допуснете допълнителна СТЕ

със следните въпроси:

1. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, в случай че не бъде използван като пазарен аналог сделката под № 4 в таблицата на заключението?
2. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, ако се използват като аналози сделките под № 9 и 10 в таблицата.?
3. Издадено ли е разрешение за строеж по отношение на имота под № 4 в таблицата?
4. Имотът под № 4 в таблицата намира ли се в строителните граници на [населено място] и в коя ценова зона се намира?

ЮРК. Ж.: По отношение на застъпените от колегата адв.К. становища относно сделките считам, че първите две сделки, които вещото лице не приема като аналози е логично, че, след като в самата сделка е описано, че в общата сума се включват подобренията за него не може да се направи индиция каква е стойността само върху земята. Първо, към момента на възлагането на оценката, имотът не е бил застроен. Второ, към момента на извършване на сделката в нотариалния акт не фигурира разрешението за строеж, което е релевантно в нашия случай. Трето, вещото лице не е страна по делото, за да събира доказателства. То се съобразява с всички писмени доказателства, които са приети по делото. На следващо място считам, че са неоснователни твърденията за ценовата зона. Както вещото лице посочи това е V ценова зона съгласно съвсем друг подзаконов нормативен акт. Считам, че не следва да се допуска допълнителна СТЕ. Днес приетата експертиза е обоснована, точна и ясна.

АДВ. К. /реплика/: Във връзка със сделките, по отношение, на които са учредени две ипотечи, моля да вземете предвид, че едната ипотечка е на стойност за около 300 хиляди лева кредит, а другата е за 3 милиона лева. При това положение не може да се направи обоснован извод коя част от стойността на отпуснатия кредит се отнася за разрешението за строеж.

ЮРК. Ж.: Ние не можем да изследваме волеизявленията на страните, които са материализирани в представените нотариални актове и това, че има такава драстична разлика в цената е допълнително доказателство, че не може да бъдат използвани за пазарни аналози. Моля да бъде добавен и още един въпрос към допълнителната експертиза в следния смисъл: Каква част от отчуждавания имот попада в улица и ако за тази част, която попада в улица, не бъдат намерени пазарни аналози да бъде посочено по данъчна оценка каква е стойността ѝ?

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА днес представените от адв. К. писмени доказателства.

ДОПУСКА допълнителни задачи към СТЕ, посочени по-горе от адв. К. и юрк. Ж..

ОПРЕДЕЛЯ допълнително възнаграждение за вещото лице в размер на сумата от 200 лв., които следва да бъдат внесени от жалбоподателя в 14-дневен срок от днес.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 24.07.2020 г. от 09.00 часа, за която дата и час страните редовно уведомени.

ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице инж. А. А..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09.46 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: