

Протокол

№

гр. София, 05.12.2019 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 05.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **7737** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Л. А. С. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Г., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Д. Л. С. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Г., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Е. Л. С. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Г., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М. Л. З. – редовно уведомена, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Г., с пълномощно от днес.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. Л. Ч. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Г., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТАТЪТ НА СО-РАЙОН В. - редовно призван, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Ц. С. Н. - редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА К. Ц. Н. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА А. Ц. Н. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Л. З. М. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА С. З. С. - редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Б. Г. В. – редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА В. Г. Й. – редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Н. Б. М. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Н. С. П. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Н. П. П. - редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА К. П. П.-М. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА А. И. Г. - редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. И. Г.-П. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА С. А. С. - редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА [фирма] - редовно уведомена, представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА [фирма] – редовно уведомена, представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Е. Г. С. – редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Г. Д. П. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА А. С. Б. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Б. С. Г. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Б. Г. В. - редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. В. А. – редовно призована, се явява.

СГП – редовно призована, не се представлява.

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.**

ДОКЛАДВА постъпила по делото допълнителна съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ на 27.11.2019 година.

СТРАНИТЕ(поотделно): Да се изслуша вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ със снета по делото самоличност.

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

ОБЕЩА да даде вярно и обективно заключение.

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

Адв. Г.: Не всички нотариални актове са представени по делото, тъй като по отношение на едни договори на Столична община, за които ние само сме представили извлечение от сайта на общината, вещото лице е работило, като е правило справки по документи, които не са по делото. Самите договори, които материализират тези сделки не са приложени по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма ги договорите. Има само официалната извадка от общината, където са цените на квадратен метър и общата цена. Те са записани под № 8, 9, 10, 11 и 12 на стр. 5 от делото. Тъй като експертизата е разширена, съм ползвала и предишните аналози от първата експертиза. Част от нотариалните актове, които бяха представени съм отхвърлила, като непредставляващи аналози за случая. Това са нотариален акт № 60, том II, рег. № 7074, който касае земеделски земи, които не са идентични с оценявания имот, затова не е приет за аналог. От представените нотариални актове, не ползвам нотариален акт № 93, том V, рег. № 6707, в който освен земя или сгради, няма отделна цена за земя или сгради. Отхвърлила съм от представените актове и нотариален акт №198, том II, рег. № 8742 и нотариален акт № 157, том I рег. № 1271 със същата причина, че не са дадени отделно цената на земята и сградите и не мога да ги ползвам като аналози за цена на земя. Не е дадена цената на земята.

Адв. Г.: От таблицата, в която сте посочили пазарните аналози, които сте ползвали за сделката под № 9 тя касае замяна на реални част от имоти и частна и общинска собственост. Има две различни цени на квадратен метър в двата заменяеми имота. Посочили сте само едната цена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Всичките аналози са с тези цени.

Адв. Г.: Има два отделни имота, които имат единични цени на кв. метър.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм ги взела като за частни, тъй като и предмета на оценката е като за частни, които се отчуждават за общински нужди.

Адв. Г.: Не го приемам. На стр. 6, точка 4 за определяне на пазарната цена. Защо приемате тази формула?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е формула, по която се оценява сервитут. Защото в нея се взема освен пазарната стойност на земята, се отчита и срокът, за който се учредява ограниченото вещно право, броя на годините.

Адв. Г.: Относно коефициента, касаещ срока, така както е при вас - 0,0477 е за една година. Защо приемате, че е за една година?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото се смята за временен път, при което правим оценка за временен път.

Адв. Г.: Имате ли указания да смятате, че регулацията, която е предвидена и влязла в сила ще бъде изпълнена? Временен път се прави за да обслужи съответните имоти до реализиране на планово предвидено мероприятие.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Би трябвало, за една година временния път да си изпълни предназначението и да влезе в регулация постоянно.

Адв. Г.: Коефициентът, който отчита вида на сервитута, /КСП/ давате, че той може да бъде в границите между 0,5 и 0,9. Защо приемате най-ниската граница?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В случая съм приела най-ниския коефициент, защото сервитута няма да ограничи ползването на собственика на земята.

Адв. Г.: Давате коефициенти на приравнявания за съответните години – 2015, 2016, 2017 и 2018 г. Това кой оценителски метод го предвижда и какво целите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тъй като цените за имотите са различни през годините. НСИ

публикува статистика, в която се дава с какъв коефициент се увеличават или намаляват цените за всяка година, и с този коефициент съм приравнила цените, тъй като аналозите, които ползвам са от различни години – от 2016, 2017, 2018 и 2019 г., като или намалявам или увеличавам, за да станат за времето, през което трябва да се оцени.

Адв. Г.: Нямам повече въпроси. Оспорвам експертизата. Считам същата за необоснована и неправилна. Считам аналози от преди 5, 6 години за абсолютно недопустими да се ползват за такива при оценката, тъй като пазарната конюктура е била различна и подобни приравнявания смятам за недопустими. Няма оценителски метод, който да допуска това. Има аналог, който не е приет без основание, това че предмет на сделка е имот общинска собственост не означава, че трябва да бъде изключен от пазарните аналози. В случая неприложим е реда, касаещ отчуждаванията, т.е това би следвало да се приеме за един валиден и приложим аналог, което би довело до промяна в осреднената цена на квадратен метър площ. Експертизата е необоснована, приема и замества в приложимата формула коефициент за срок от една година, защото временният път е дългосрочно мероприятие, което няма причина и основания да се счита, че ще приключи за една година. Оценката се прави на годишна база и се дължи за времето, през което се ползва този сервитут, така че интересите на господстващия имот са защитени. Поради тази причина оспорваме и в тази част експертизата. Оспорваме и частта, която се прилага коефициент, отчитащ вида и сервитута в най-ниска долна граница.

Моля да бъде допусната повторна експертиза, като считам, че вещото лице трябва да ползва аналози най-много за последната година или две, за да бъдат актуални. Доколкото вещото лице е ползвало аналози, които не са представени по делото моля да ми бъде издадено съдебно удостоверение по силата на което да се снабдя от Агенция по вписванията, алтернативно от Столична община с договорите, обективиращи сделките посочени в таблицата от 8 до 12 включително. Нямам други искания.

Адв. Г.: Нямам искания.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Моля да ги ограничите за годината, за която се отнасят - 2017 г. и да не представяте от други години, които аз да коригирам.

Адв. Г.: Не можем да селектираме, защото можем да го направим недобросъвестно в полза на нашия клиент, а това не е наша цел.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Допълнителната експертиза беше да се ползват всички документи, които сте представили и да се разшири с тези документи.

Адв. Г.: Ще конкретизирам. Ще представя становище. Бих желала вещото лице да е друго, повторната експертиза да се изготви от друго вещо лице.

Адв. Г.: Нямам въпроси. Да се приеме експертизата. Считам, че не следва да се допуска допълнителна експертиза, тъй като всички нотариални актове са представени от жалбоподателя и всички възражения, които са направени не касаят съответната експертиза. Писмените доказателства, по които вещото лице е работило правилно и законосъобразно са техни.

По депозираното заключение, Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ да се изплати възнаграждение в общ размер на 200 лева от внесеня депозит, съгласно представена справка - декларация.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

Адв. Г.: Искаме да представим по делото аналозите под № 8-12, въз основа на които е работило вещото лице и ако допуснете допълнителна експертиза ще работи и другото вещо лице. В един от аналозите, който е под № 9 касае замяната на общинската и частната земя и има различна пазарна стойност и трябва да се ползват и двете като пазарен аналог според нас.

Адв.Т.: Разбирам искането за допускане на допълнителна експертиза, но в случая се посочва ново вещо лице, не се иска нова експертиза. Не се казва, че тази експертиза е изцяло неправилна, за да работи евентуално друго вещо лице.

Съдът като изслуша страните

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА повторна СТЕ със задача, идентична със задачата на изслушаното днес експертно заключение, представено в АССГ на 27.11.2019 г. Вещото лице следва да вземе предвид и направените днес искания от процесуалните представители на жалбоподателите.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 200 лева, вносим от жалбоподателите в 7-дневен срок, считано от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ще бъде посочено поименно, след представяне на доказателства за внесен депозит.

ДАВА възможност на жалбоподателите в същия срок да представят и документите, които посочиха, че желаят да се вземат предвид от вещото лице при изготвяне на повторната експертиза.

ДА СЕ ИЗДАДЕ поисканото съдебно удостоверение.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 5.3.2020 година, от 13.30 часа, за която дата страните уведомени.

Да се уведоми вещото лице след представяне на доказателства за внесен депозит.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13.58 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

