

Протокол

гр. София, 08.02.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1244** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14,00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „София Ринг“ ООД – редовно уведомен, явява се АДВ. А.-Р., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Столична община – редовно уведомен, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД – редовно уведомена, явява се ЮРК. В., с пълномощно по делото.

В залата се явява и вещото лице С. Б. К..

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

Предвид липсата на процесуални пречки, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило на 06.01.2023 г. в срока по ГПК заключение по допуснатата съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвена от вещото лице С. Б. К..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да изслушаме експертизата.

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

С. Б. К. – 66 г., българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното заключение.

АДВ. А.-Р.: Аз мисля, че е представена една доста обстойна и аргументирана експертиза. Единствено искам да уточня, че експертизата е представена, дали правилно съм разбрала в два варианта – Вариант А и Вариант Б, като сте използвали два различни метода въз основа на стойността, изчислена в съответствие с действително сключени сделки – Вариант А и Вариант Б е въз основа на стойността на имотите, изчислени в съответствие с офертни цени. Тези, които сте сравнявали като офертни цени са с актуална дата към момента на изследването ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към момента на изследването, да.

АДВ. А.-Р.: А тази, които сте използвали като аналози по действително сключени сделки, понеже не са посочени дати горе-долу към кой период са били аналозите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А. значи периодът е около една година назад.

АДВ. А.-Р.: Една година назад. Тоест можем да приемем, че всъщност от по-новите данни са ви тези от офертите, така ли да ви разбирам!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: А. така излиза, да. Значи няма как иначе да се съберат толкова сделки, тъй като специално зоната, в която попада имотът – далекоперспективна перспективна С. е не толкова често срещана и в тази връзка няма толкова много имоти, които са с такава зона да попадат, респективно сделките са с такива имоти.

АДВ. А.-Р.: Имам един въпрос, уточняващ. Когато сте разглеждали пазарните аналози за сключените сделки, с представени нотариални актове направихте ли сравнение дали цената, която е написана е близка до стойността на данъчната оценка, която се описва в нотариалния акт?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, гледах ги. Някои мисля, че един или друг максимум два да са били близки – другите не са, т.е. над данъчната оценка.

АДВ. А.-Р.: Над данъчна, но драстично ли над в пъти ли или не много над!?!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Е, не мога да кажа наизуст – те актовете са по делото.

АДВ. А.-Р.: Актовете са по делото, вие сте ги приложили!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм приложила нотариалните актове, които са ползвани – там пише сделка данъчната оценка, но просто не смея наизуст да кажа.

АДВ. А.-Р.: Добре, нямам повече въпроси.

ЮРК. В.: Искам да попитам каква е разликата между офертни цени и цени на действително сключени сделки? Офертни цени – това са цени, на които се продават имоти, но няма сделки.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи ще ви кажа – в момента пазара на имоти е такъв, че офертните цени се доближават повече до действително сключените сделки, отколкото реално вписаните, тъй като за съжаление въпреки нормативната уредба една част от хората продължават да изповядват сделките на цена, различна от тази, която плащат, с оглед да се спести.

ЮРК. В.: Сега – това са твърдения нали, факти.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Понеже работим с недвижими имоти и знам.

ЮРК. В.: За експертизата исках да разбера дали това са офертни цени?

СЪДЪТ предупреди юрк. В. да задава въпроси, а не да коментира отговорите на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Значи, разбрах какво ме питате. Дали са офертните цени? Не, значи офертните цени съм ги редуцирала, с оглед на това че все пак една офертна цена е

офертна цена и има коефициента, който е както виждате 0,7 и 0,8, т.е. с по 20 – 30 % съм намалила офертната цена.

ЮРК. В.: В смисъл, че офертната цена по Вариант Б – това не са действително сключени сделки, а това са цени, които собствениците продават евентуално на ...

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, обясних, които са занижени с коефициент ...

ЮРК. В.: При евентуален интерес в такъв случай е сделката!

АДВ. А.-Р.: Цени, които са понижени, нали така!

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, аз обясних.

ЮРК. В.: Нямам други въпроси.

На въпрос на съда ВЕЩОТО ЛИЦЕ каза: Няма проект, да. Значи няма как да се отговори на така зададения въпрос. Специално в имота на жалбоподателите не попада дори стълб, т.е. изместването на това трасе няма да зависи и от него точно къде би се изместило, а това би зависило от енергийното дружество, би зависило от собствениците на имоти, в които се намират стълбовете, т.е. твърде много са условията за да се каже къде изобщо би минало едно такова трасе.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приеме заключението.

СЪДЪТ намира, че заключението отговаря на изискванията на закона и на поставените със назначаването въпроси, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото заключението по изготвената съдебно-техническа и оценителна експертиза от вещото лице С. Б. К..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 600 лв., представляващо внесения от страната депозит, за което се издаде и РКО.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

Предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. А.-Р.: Моля да уважите представената жалба по делото като основателна и доказана. По делото се събраха доказателства, че предвиденото инвестиционно намерение, ... от ответната страна ще засегне сериозно имотите на доверителя ми, така че той да не може да реализира безпрепятствено и по своя воля и в свой контрол възможностите градоустройствените, които дава зоната – далекоперспективната зона, в която той попада, съгласно приетата в днешно съдебно заседание съдебно оценителска експертиза. Също така е видно от нея, че към настоящия момент настоящият пазар предполага друга цена и друга стойност на тези имоти. Очевидно те няма да могат да бъдат реализирани за стойността, за която те са купени, дори по делото са представени доказателства на каква стойност те са купени. Те са купени именно за да се осъществи инвестиционно намерение в дългосрочна перспектива, каквато зоната предполага като възможност и доверителите ми биха претърпели загуба в размер на това, което вещото лице е оценило във Вариант Б. И моля съдът да кредитира именно този вариант, тъй като този вариант дава състоянието – актуалното към момента. Вещото лице уточни, че е намалило със съответен коефициент офертната цена, т.е. отчело е обстоятелството, че това е все пак офертна цена и реално би се сключила сделката на по-ниска стойност. Също така е отчела и обстоятелството,

че към настоящия момент представените извадки от нотариалните актове всъщност дава по-заден момент – пазарът се променя, а и много често, както самото вещо лице заяви: „Сделките се извършват формално на около пазарна стойност“. Именно всички тези условия и това, че актуалната цена е по-скоро вероятно да бъде измерена с коефициент намаление от офертната цена считаме, че заключението във втората част е приемливо и всъщност отразява реалната щета, която трябва да бъде обезщетена. Разбира се моля да ми предоставите възможност да представя и всички тези съображения в писмен вид, в указан от вас срок. Претендирам и разноски по делото, за което представям списък с доказателство за извършеното плащане – те са изчислени съобразно Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения.

ЮРК. В.: Моля да ми дадете възможност в писмен вид да представим нашето становище.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени бележки в 14-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,11 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: