

ПРОТОКОЛ

№ 194

гр. Пазарджик, 29.01.2024 г.

РАЙОНЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, XXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария Ненова

при участието на секретаря Иванка Панчева

Сложи за разглеждане докладваното от Мария Ненова Гражданско дело № 20215220101442 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 11:00 часа се явиха:

Ищцата Д. Г. В. се явява лично и с пълномощника си адвокат Ф., с пълномощно по делото.

Ищецът И. Г. В., редовно уведомен по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, не се явява, представлява се от адвокат Ф., надлежно упълномощен да ги представлява по делото.

Ответникът К. Г. В., редовно уведомен от предходното съдебно заседание, се явява лично. Представлява се адвокат П. Г., редовно упълномощена отпреди.

Вещото лице Б. З. Г., редовно призован, се явява лично.

АДВОКАТ Ф.: – Моля да се даде ход на делото.

АДВОКАТ Г.: – Моля да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не е налице процесуална пречка за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО:

Съдът докладва постъпилото в срока по чл.199 ГПК заключение на съдебно техническа експертиза.

ПРИСТЪПИ се към изслушване на С Т Е.

Сне се самоличността на вещото лице, както следва:

Б. З. Г., на 62 години, българин, български гражданин, женен, неосъждан, без родство или служебни отношения със страните по делото.

Предупреден за отговорността по чл. 291 от НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Обещавам да дам вярно заключение.

Поддържам представеното заключение на съдебно техническата експертиза.

Посочил съм каква е пазарната оценка за 1/ 8 ид.ч. и за 6/ 8 ид.ч. За 2/8 ид.ч. може да се изчисли пазарната стойност с елементарни изчисления. На място констатирах, че освен двата жилищни етажа на сградата в с. Б.я, има обитаем таван, представляващ таванско подпокривно пространство с наклонен таван с достъп от обособената вътрешна стълбищна клетка, с пряко осветление, който може да се използва като складово помещение. Но това не е жилище, защото в момента не е извършено, стените са на тухли и не е измазано. Съгласно техническите правила и норми отговоря на изискванията за складово помещение. Не съм включил площта на таванското складово помещение в общата застроена площ, тъй като складовите помещения представляват прилежаща част към жилището. Това е описано в чл.108 до чл.110 в Наредба № 7 за правила и норми за устройство на отделните видови територия и устройствени зони.

Пропуснал съм в констативно-съобразителната част да опиша какво представлява лятната кухня с площ от 22 кв.м., но съм я оценил като пазарна стойност. В момента мога да опиша какво представлява: това е сграда от допълващото застрояване, разположена в дворното място, на един етаж, състоящ се от две помещения, приспособени за обитаване. Изградена е от ограждащи стени от тухла и покривна плоча. Сградите от допълващото застрояване са предлагани в същия район на цена от 80 лв./кв.м. Като съм имал предвид състоянието на сградата и това, че се касае за помещения, годни за обитаване, съм определил пазарна цена от 140 лв./кв.м. По отношение на гаража съм подходил по същия начин - според цените, на които се предлагат сгради от допълващо застрояване. Оценил съм двуетажната сграда и дворното място отделно от 6-те сгради на допълващо застрояване, като съм взел предвид предлаганите цени на сходни имоти в същото и в съседно населено място. В сумата от 438 лв. на страница 7-ма от заключението, е включена цената на кв.м. на дворното място - 18 лв., кв.м. на жилищната сграда – 340 лв. и средната цена на кв.м. на стопанската сграда – 80 лв.

За апартамента в гр. Пазарджик съм използвал три сравними обекта, които са реално сключени сделки. И трите самостоятелни обекта, апартаменти, които съм използвал, се намират във втора зона на гр. Пазарджик, в краен квартал на града, където се намира и процесният апартамент. Вторият пример, който съм дал, е за апартамент, който се намира в саниран панелен жилищен блок, в какъвто се намира и процесният апартамент, в краен квартал в близост до река Марица. Това, че блокът е сторен през 1976 г. не влияе на пазарната оценка. На жилищния блок е извършена мярката по енергийна ефективност, сменена е дограмата, топлофициран е покривът, както и е изолиран цокълът на сградата. С тази мярка е увеличена неговата експлоатационна годност. За първия и последния етаж на жилищните сгради цената е различна, а за останалите етажи е

сравнително еднаква цената. Примерите, които аз съм използвал, са ми служили, за да определя средната пазарна цена на квадратен метър. Квадратурата има значение за пазарната цена, като по-големите апартаменти се продават на по-ниска цена за кв.м., а по-малките апартаменти на по-висока цена на кв.м.

Когато съм свалял данните от кадастралната карта съм посочил в заключението апартамент № 25 с площ от 58.51 кв.м., а процесният апартамент е апартамент № 26 с площ от 55,73 кв.м. Мазето не се оценява отделно, тъй като е прилежаща част към жилището, поради което няма значение неговата квадратура. Посочената от мен пазарна стойност 64.800 лв. отговоря за жилище с квадратура от 55.73 кв.м. Няма разлика в цената на кв.м. на жилище с площ 55.73 кв.м. и жилище с площ 58.51 кв.м., тъй като и в двата случая се касае за двустайно жилище. Както обясних преди малко избените помещения са ведно с жилището, те не се оценяват отделно.

АДВОКАТ Ф.: – Уважаема госпожо председател, считам, че вещото лице е изготвило точно и коректно експертизата, която беше допълнена в днешното съдебно заседание с ясни и конкретни обяснения, с оглед на което моля същата да бъде приета.

АДВОКАТ Г.: – Уважаема госпожо съдия, доверителят ми изцяло оспорва заключението на вещото лице и Ви моля да не го приемате същото и да не се цени като доказателство. На основание чл. 201 от ГПК правим искане за назначаване на единична повторна експертиза, тъй като смятаме, че това заключение е неправилно, необективно и възниква съмнение за неговата правилност. Същото е необосновано, тъй като смятаме, че вещото лице неправилно прилага коефициента на сравнителните мерки. Не отдава нужното значение на пазарните аналози, които е установил, неправилно е изчислил разгънатата площ според нас на двуетажната масивна жилищна сграда, като не е включил разгънатата площ на полутаванския етаж. В тази връзка представям скица на имота в с. Б.я, от която се вижда, че сградата е триетажна, а не двуетажна, както сочи вещото лице. Съмнение възниква за неговата правилност и обстоятелството, че е посочил друг имот като номер. Неправилно е посочил квадратура на апартамента, както и на мазето. Всички тези пропуски, навяват сериозни съмнения за неправилното изготвяне на експертизата. Вещото лице да отговори само на въпросите за пазарната оценка на двата недвижим имоти, допуснати до делба.

АДВ. Ф.: – Тази скица вече сме я представили.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде прието изготвеното заключение и да бъде допусната повторна експертиза относно пазарната стойност на допуснатите до делба имоти, като бъде приета и представената от ответника скица, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице Б. З. Г. по изготвената СТЕ.

На вещото лице Б. З. Г., да се изплати възнаграждение в размер на

750.00 лева, въз основа на представената справка декларация, по внесените депозити от страните.

ДОПУСКА изслушване на повторна съдебно-техническа експертиза, която след запознаване с доказателствата по делото и извършване на оглед на процесните обекти, да даде заключение за пазарната стойност на двата допуснати до делба имота.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 300 лв., вносим от ответника, в едноседмичен срок от днес по сметка на Районен съд – Пазарджик.

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж. С. Г. Б., която да се призове след представяне на доказателства за внасяне на депозита.

ПРИЕМА като доказателство по делото скица, изготвена от Община – Септември.

Искането на ищите за допускане на съдебно-оценъчна експертиза, която да даде заключение за пазарния наем на допуснатия до делба имот в гр. Пазарджик, е своевременно направено, тъй като молба за това е депозира още на 15.02.2022 г. и до настоящия момент няма произнасяне по това искане, поради това съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изслушване на съдебно-оценъчна експертиза, която след запознаване с доказателствата по делото и извършване на оглед на самостоятелния обект в гр. Пазарджик, да даде заключение за размера на пазарния наем на самостоятелен обект с идентификатор 55155.505.664.1.26 за периода от 28.01.2019 г. до 29.01.2022 г.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 200 лв. вносим от ищите, в едноседмичен срок от днес по сметка на Районен съд - Пазарджик.

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж. С. Г. Б., която да се призове след внасяне на депозита.

За събиране на допуснатите доказателства, Съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА ДЕЛОТО и го НАСРОЧВА за 18.03.2024 година от 11:30 часа, за която дата и час страните уведомени от днес.

Протоколът написан в съдебно заседание, което приключи в 11:50 часа.

Съдия при Районен съд – Пазарджик: _____

Секретар: _____