

Протокол

№

гр. София, 26.02.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 26.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова и при участието на прокурора Десислава Кайнакчиева, като разгледа дело номер **3856** по описа за **2023** 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 11.30 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ АВИОКОМПАНИЯ ХЕМУС ЕР ЕАД – уведомен от предходното съдебно заседание чрез адв. В., представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЕРСТВО НА ТРАНСПОРТА И СЪОБЩЕНИЯТА – уведомен от предходното съдебно заседание чрез юрк. Г., се представлява от юрк. Г., с представено пълномощно по делото.

Явяват се вещите лица П. К. и А. А..

СГП – представлява се от прокурор К..

ДОКЛАДВА постъпила извън срока по чл. 199 ГПК вр. чл. 144 АПК Комплексна съдебно-техническа-икономическа експертиза.

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

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Не правим възражение, че експертизата е извън срока по чл. 199 ГПК вр. чл. 144 АПК.

ПРИСТЪПИ към изслушване на Комплексна съдебно-техническа-икономическа експертиза.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещите лица, както следва:

А. Ж. А. – 55г., неосъждана, без дела и родство със страните.

П. Д. К. – 50г., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещите лица предупредени за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обещаха да дадат вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице А. А. и вещото лице П. К. /поотделно/: Представили сме заключение, което поддържа.

Адв. В. – нямам въпроси към вещите лица.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – по техническата част, л. 3 от експертизата:

Вещото лице А. – относно имот с идентификатор завършващ на ...506 - тези 1610 кв.м, които съм посочила, че са част от площадка №1 към датата на изготвяне на заключението са собственост на „БЪЛГАРИЯ ЕР МЕИТЕНАНС“ ЕАД, но те са част от площадка №1. Получава се, че част от тази площадка принадлежи на трето неучастващо по делото лице.

На съда: откъде вещото лице е взело данни, че е собственост на „БЪЛГАРИЯ ЕР МЕИТЕНАНС“ ЕАД.

Вещото лице А. – доколкото не се лъжа мисля, че собствеността тук съм изследвала по силата на договор с областната управа, който са закупили.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – последният въпрос от т .1 - през 2021 година имотите към площадка № 1 и № 2 от кой са се ползвали?

Адв. В. - възразявам на въпроса. Вещото лице няма такава задача.

Вещото лице А. – представям в тази връзка заключението, но със снимки в цветен вариант и на л. 4 съм представила сателитна снимка от месец 7.2021г., и се вижда какво е състоянието. Кой реално го е ползвал, не мога да дам категоричен отговор.

Юрк. Г. - към техническата част нямам други въпроси.

Прокурорът – към техническата част нямам въпроси.

Юрк. Г. – с оглед собствеността на имот с идентификатор 506 площта на площадка № 1 следва да се промени, като се извади този имот с площ 1610 кв.м.

Адв. В. – във връзка с твърдението на ответника, ако се извади тази площ от първата площадка и се намали нейната площ, то втората площадка съгласно исковата молба е от 10 дка и 600 кв., а съобразно заключението на вещото лице втората площадка е близо 13 дка. Тази площ, която би трябвало да се извади от първата площадка, тази площ изцяло се компенсира от втората площадка.

С исковата молба сме посочили ориентировъчно площите на двете площадки, но считаме, че в момента съгласно заключението на вещото лице има компенсация на площите между двете площадки и на база на това смятам, че следва да се извърши такава компенсация, и площта от 20дка, която попада в концесионната площ не следва да бъде намалявана.

Юрк. Г. – всяка от двете площадки следва да е точно индивидуализирана по местонахождение и площ, което е от значение за решаване на делото.

Адв. В. - индивидуализацията на двете площадки няма как да се извърши, тъй като по начина, по който заяви ответната страна, тъй като в акта за държавна собственост с отразено вещното право на ползване, е посочена обща площ 20 дка и как е разпределена тази площ е въпрос на установяване, но тя не променя стойностите и предявената претенция, която е за 20дка, тъй като се касае за вещно право на

ползване, а не на право на собственост върху някакъв индивидуализиран ПИ.

На въпрос на процесуалния представител на ответника, въпрос по икономическата част на експертизата – процесните имоти са изключени от гражданския оборот на две самостоятелни основания. Те следва да са публична държавна собственост ако са включени в концесионната площ; и те се намират в строго охраняемата зона на летището, т.е. това не са имоти със свободен достъп, участващи на свободния пазар. Това дали е известно на вещото лице, както и в тази връзка - как избрахте използваните методи, които се приложили.

Вещо лице К. – техническата част на експертизата е базата, върху която е стъпвала икономическата експертиза, респ. вторият поставен въпрос е за определяне обезщетението/вредата за отнето право на ползване върху 20 дка земя. В самата поставена задача имаме фиксиран размера на земята. Това, което пита процесуалния представител на ответника ни е известно и на двете вещи лица. Запознали сме се с материалите по делото. Избора на подходите или на методите е на база на професионалните ми познания по отношение изготвянето на оценка на справедлива стойност съгласно поставената задача.

На въпрос на процесуалния представител на ответника - л. 8-9 от заключението - вещо лице пише, че първата стъпка за определяне стойността на обекта е определяне на потенциален брутен годишен приход, базиран на пазарни наемни цени; никъде в оценката не сте посочили наемни цени, а има офертни цени, а не реални сделки за продажба на парцели в района на [жк], бул. Б. шосе и Летището;

Би ли посочило вещото лице - Защо сте стъпили на офертни цени за продажба, а не на наемни цени, и дали това е точно изпълнение на приложения от вещото лице метод или не.

Вещото лице К. – да се има предвид, че на л. 12 от заключението, където сме посочили аналози и след това стойността, достигната от използваните аналози по отношение на цената като продажна такава – тя е използвана при изчисленията на инвестиционния подход за определяне на наемна стойност – т.е. едното е производно на другото.

А защо съм използвала офертни цени - в задачата изрично не ни е поставено да използваме реални цени; за използването на реални цени щеше да се предполага да получим съдебно удостоверение, данни ако са налице в имотния регистър в Агенцията по вписванията. Втората причина е, че определянето на наемната стойност е производна от базата, от която тръгваме с продажната стойност - на ред първи „Пазарна стойност на инвестицията“ на л. 12 от заключението - от която започват изчисленията за наем. Считам, че избраните офертни цени позволяват да се достигне до подходящи аналози, възможно сравними с изследвания обект.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – на какъв принцип са избрани предложените от вещо лице 3 броя аналози за продажби и дали тези цени са актуални към момента на експертизата и дали са към 2022 г. - посочено на л. 12, таблицата.

ВЕЩО ЛИЦЕ – използвала съм три броя аналози за продажби, а дали са актуални в момента тези оферти, не мога да отговоря.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – как получихте числото над 26 милиона евро с цена на квадрат 1329.88 евро на квадрат.

Представям за информация разпечатки от „Имоти бг“ - видно е, че в момента предложенията за наем на парцели в района се движат от 7,66 евро кв.м. за офис и около 1 евро на кв.м. за парцели.

Вещото лице К. – неправилно е страните да посочват аналози, въз основа на които да изчисляваме пазарна стойност.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – записало е вещото лице при втория метод, че е използван пазарен множител; при положение, че процесните имоти са площадки - защо избрахте този пазарен множител – „цена на кв.м. за застроена площ“.

Вещото лице К. - това е моята експертна преценка.

На въпрос на процесуалния представител на ответника – как вещото лице е получило числото 1329,88 евро на кв.м. – таблицата на л. 12 от заключението.

Вещото лице К. – средната цена на офертната стойност, разделена на площта на имотите и съм получила 1329,88 евро на кв.м. - на л. 12 от заключението.

Юрк. Г. – считам, че икономическата експертиза е необоснована, нелогична и объркана. При положение, че са представени изчисления по първия избран метод инвестиционен подход е използван елемент от втория метод на сравнимите неконтролирани цени, който е пазарният множител. В тази връзка не сме убедени в реалността на предложените числа. Други въпроси нямам

Прокурорът – нямам въпроси.

На съда:

Вещото лице К. – л. 15 от заключението - мораторната лихва за периода 21.4.21г. до 20.4.23г. е три милиона осемстотин и три хиляди шестстотин шейсет и седем точка два лева.

На л. 14 долу - главницата е 19 018,336лв. за 24 месеца.

На въпрос на съда към вещо лице К. относно изчислението на - Главница за периода - 20.4.21 – 27.3.25г. първия вариант; втория вариант 20.4.21 – 27.12.24г.

Юрк. Г. – икономическата част на експертизата следва да бъде допълнена и ще искаме допълнителни задачи.

ПРОКУРОРЪТ - не следва да се приема експертизата, следва да се преработи, да се извади съответната площ, която се установи, че е собственост на „България Ер Меинтенанс“ ЕАД, следва да бъдат преизчислени съответните отделни суми, които самата експертиза трябва да преработи. Да се извърши в различни варианти и вещо лице да преработи експертизата.

Адв. В. – във връзка със заявеното от прокурора и изслушването на вещото лице – аз правя уточнение в исковата молба, което моля да се отрази – площадка №2, която в исковата съм посочил, че е с 10700 кв.м. площ и съм очертал границите на тази площадка.

Моля да се допусне уточнение, че площта на тази площадка е 12 300 кв.м. Моля да се допусне уточнение и да се има предвид при изчисляване на общата площ, върху която претендирам обезщетение и при изчисленията на вещо лице – претендирам обезщетение върху 20 дка, а как са разположени те в концесионната площ е отделен въпрос. Конкретизирали сме по словесен начин в исковата молба границите на двете площадки и ако има разминаване в квадратурата на площите е уточнение на вещо лице.

Претендирам, че общата площ, за която се дължи обезщетение е 20 дка. Част от площта на първата площадка, която е с 10700 кв.м. и да кажем, че те твърдят, че попада в площта на „България Ер Меинтенанс“ ЕАД, но дори да е така, което не приемам, че е така - тази площ като се извади от 10700 кв.м. се компенсира от другата

площ, на другата площадка, която е 12 300 кв.м. и не се намалява площта, върху която претендираме обезщетение.

Уточнявам, че коректно сме посочили границите на площадките. Това, че площта е излезнала различна, е въпрос на установяване по делото. Площта, върху която претендираме обезщетение е 20 дка и тя не се променя.

Юрк. Г. – По отношение на икономическата експертиза следва да се изберат аналози за наем, а не за продажба и да не се смесват елементи от двата метода, и да не се използва пазарния множител „цена на кв.м. застроена площ“, тъй като предмет на делото са имоти, представляващи площадка, а не застроени имоти.

Адв. В. – неоснователно е това искане, поради следното: аналози за наем на точно такава площ на летище не могат да се намерят, тъй като летищата не се отдават под наем.

Вещото лице според мен е работило на база на метод и това сме искали като сме поставили задачата - да се изчисли стойността на отнетото ни право, като тази стойност може да бъде изчислена на база приходи от дейността, която се е осъществявала на тази площадка и тези площадки са използвани за паркиране на летателна техника, и такива аналози не могат да бъдат намерени като наем, тъй като не съществуват. Изчисленията са на база очаквани приходи от дейността, а такава дейност през съответния период са имали Летище С. и концесионера. Посочения от ответника метод е неприложим в конкретния случай.

ПРОКУРОРЪТ – считам, че е абсурдна пазарна цена 1329 евро ако е за застроена площ. Говорим за пропусната полза, което означава, че жалбоподателят следва да посочи какъв размер в предходен момент е имал полза, съпоставена с тази, лишена от тази полза - това би могъл да бъде реален критерий за пропусната полза.

Адв. В. – посочили сме и наемен договор за имота, който е бил прекратен поради неправомерното поведение на ответника и отнемане на правото ни на ползване – и този договор е по делото.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА Комплексната съдебно – техническа - икономическа експертиза.

Да се изплати възнаграждение от внесения депозит в размер на по 800лв. за всяко едно от вещите лица – или общо 1600лв. съгласно първоначално определения депозит.

ИЗДАДЕ се РКО – 2 броя.

Вещите лица представят 2 броя справка-декларация за извършени разходи в размер на по 1508лв. за всяко едно от вещите лица.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 3000лв.

ЗАДЪЛЖАВА ищеца за разликата от 1400лв. – или по 700 на всяко едно от вещите лица – да ги до внесе в 7дневен срок от днес.

Адв. В. – Моля вещо лице да преизчисли и лихвите, които претендираме. Представили сме като доказателство договор за наем.

На основание чл. 201 ГПК, вр. чл. 144 АПК СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ВЪЗЛАГА допълнително заключение на вещото лице К. да изчисли размера на главницата за периодите – 20.4.2021 – 27.3.2025; и за периода 20.4.21г. до 27.12.2024г.

съгласно определение на съда от 02.11.2023г., както и размера на мораторната лихва за исковия период 21.4.21 – 20.4.2023г.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 200лв. вносим от ищеца в 7-дневен срок от днес

ДОПУСКА уточнение в обстоятелствената част на исковата молба така, както е заявено по-горе от адв. В..

Юрк. Г. – Моля да поставя допълнително задачи по отношение на използваните пазарни аналози и направените изчисления.

Твърдим, че аналозите, които са използвани не е трябвало да бъдат използвани, тъй като касаят продажба, а е следвало да се използват аналози, които касаят наеми, поради което ще моля за допълнителни задачи, като се използват аналози, касаещи наеми на земя.

Вещото лице К. - на л. 12 от заключението след аналозите сме посочили, че определената пазарна стойност по-горе се взема на база на пазарната стойност на инвестицията, определена по метода на приходите и стойността, изчислена от аналозите по-горе е първи ред от приложения метод на приходите като посочена пазарна стойност на инвестициите. Последният ред на аналозите е 52,020,271лв. и оттам е прехвърлен - база върху която се изчислява наема.

Ако можехме да намерим по-подходящи аналози щяхме да ги използваме. Когато сме правили изчисления за други видове имоти, касаещи П. и останалите градове и С. има огромна разлика. Няма откъде да ги вземем други аналози.

Адв. В. – както твърди ответника тези имоти са изключени от гражданския оборот и са дадени на концесия.

Юрк. Г. - са изключени от гражданския оборот и преди да са дадени на концесия, защото са част от гражданско летище за обществено ползване.

ПРЕДВИД заявено от вещото лице К., че няма други подходящи аналози СЪДЪТ счита, че не следва да се възлага допълнително заключение в икономическата част на експертизата така, както е направено от процесуалния представител на ответника и ОПРЕДИЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на процесуалния представител на ответника за допълнително заключение относно икономическата част на експертизата.

За събиране на доказателства – изслушване допълнително заключение на вещо лице К., възложено в днешното съдебно заседание

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 26.3.2025г. от 11,00 часа, за когато страните уведомени от днес, както и вещото лице К..

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12,23 ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР:

