

Протокол

№

гр. София, 13.09.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 13.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева и при участието на прокурора Михаела Николаева, като разгледа дело номер **4291** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 11:15 ч. се явиха:

ИЩЕЦЪТ С. И. Л. - редовно уведомен, се явява лично.

ОТВЕТНИКЪТ ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ НА С.-ГРАД – редовно уведомен, не изпраща представител.

СГП – редовно призована, се представлява от прокурор Н..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – редовно уведомена, се явява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. Д. П. – редовно уведомена, се явява.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпило писмо от Главния секретар на Министерството на регионалното развитие и благоустройство, с вх. на съда № 23406/ 02. 07. 2021 г., с приложени доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приемат представените доказателства.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото постъпилото писмо от Главния секретар на Министерството на регионалното развитие и благоустройство, с вх. на съда № 23406/ 02. 07. 2021 г., с приложени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение на комплексна съдебна експертиза, постъпило в срока по чл. 199 ГПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението на вещите лица в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещите лица:

А. Ж. А. – 52 год., неосъждана, без дела и родство със страните.

Д. Д. П. – 46 год., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещите лица, предупредени за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 НК, обещаха да дадат вярно и безпристрастно мнение.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА /поотделно/: Представили сме писмено заключение в срок, което поддържа.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Само искам да допълня, че за двата имота има по-нови актове за държана собственост, които не са по делото.

НА ВЪПРОСИ НА ИЩЕЦА КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: По т. 1 от експертизата, в заключението съм казала, че по отношение на самостоятелен обект 10, не са включени площите на първите етажи, с последна цифра 10 и последна цифра 4. В оценката на база, на която са определени идеалните части от сградата и не е включен последният етаж 10, който е част от имота, с идентификатор с последна цифра 10, той също не е включен в оценката, с която са определяли идеалните части. Няма идентичност между имотите. Това, която е смятала колежа, тя е смятала от етаж 2 до етаж 9, включително, за имот 10, тоест не е включен десетиет етаж на високото тяло, който е част от имота, с идентификатор 10 и не е включен първият етаж. Според мен е трябвало да бъдат включени. Имот 10 се води самостоятелен обект. По отношение на имота с последна цифра 4, там разликата само е в партерно ниво и пак не е включено, но според мен е трябвало. Имотът се развива на партерно ниво. От огледа на място установих, че има входно антре, стълбищна площадка и помещение за охрана. Процесните имоти са част от имот 4 и имот 10, само че определяйки идеалните части, не са взети предвид всички площи на имот 4 и имот 10. На партерните нива тези площи са съществували, но когато е изготвена оценката, по отношение на имот 10, десетиет етаж е по-късна надстройка - след решението и след оценката. Самата оценка на К. Р. се основаваше на едно решение от 2001 г. Преписката е по стари документи и има логика да не е включена. Разрешението за строеж е направено през 2007 г. и не мога да кажа защо не е включена в оценката на К. Р.. Аз съм гледала при определяне на оценката какво е сметнато като площи, а защо не е включен, не мога да кажа. Имам предвид, че няма пълна идентичност, но процесните имоти в исковата част влизат в новите имоти, без партерните етажи и десетиет етаж.

ВЪПРОС НА ИЩЕЦА КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Тези самостоятелни обекти с последни цифри 4 и 10, те част ли са и попадат ли изцяло в девет етажното тяло и четири етажното тяло по заповедта от 2015 г., с която е определена квотата и

оценката? Твърдя, че заповедта, с която приключва процедурата за обезщетяване от 2015 г., е издадена, като е призната квота от 4,92 % върху девететажно тяло и четириетажно тяло. Тези площи, за които вещото лице твърди, че не са включени, по отношение на които няма пълна идентичност, дали са част от девететажното тяло? Аз твърдя, че пълната площ на тези самостоятелни обекти се включва в предмета на заповедта, с която е определяна квотата, независимо от това, че има известно разминаване между оценката и самата заповед. Документът за собственост е заповедта. Тя не е оспорвана, не е обжалвана, не е протестирана от прокуратурата и е влязла в сила. Партерните етажи на имот 4 и имот 10, както и десетият етаж и терасата на имот 10, част ли са от девететажното тяло, което е предмет на заповедта за обезщетяване от 2015 г.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Те са част дори от самостоятелния обект, за който се пита дали има идентичност. Те са част от сградата, но като изготвих експертизата, аз съм се водила от следното: съгласно заповедта от 2015 г. на лист 7 от експертизата, аз съм извадила площите, които е използвала инж. К. Р., при определянето на квотата, като там пише, че тези площи са взети от друга експертна оценка от 2001 г. и тази оценка я има по делото. Там ги има разбити площите - на кое ниво колко квадратни метра са. Тези площи съм ги изнесла на втора таблица, на стр. 7, стр. 8 и на стр. 9 от експертизата и на база на тези площи е сметната идеалната част, която има от сградата и затова казвам, че тези площи, с които е работено, те са сметнати съвкупно, например - втория етаж на високото плюс ниското тяло и дават обща площ за втория етаж. При определянето на квотата за съсобственост, площите са определяни съвкупно, като са сметнати общо площите например на вторите етажи на сградите. Така е работено за всеки един от етажите. Аз съм стъпила на тези оценки и площи, защото на тяхна база е определена идеалната част, която имат, защото е съотношение на стойността на бившия имот спрямо стойността на настоящия. Когато определят стойността на настоящия имот, казват, че е 6 366 кв. м. и казват, че има 4,92 % от тези 6 366 кв. м. и аз на база на това го съпоставям с имота, който е с последна цифра 10, който съм описала каква му е площта, тя е 4 999,22 кв. м. по последните изменения. Правено е някакво изменение от Агенцията по кадастъра относно площите на имот 10, но не можах да намеря проекта, не ми го дават. В Н. съм ходила и от там не ми го дават. Има много стари проекти, които не са актуални. Това, която е възстановено, е част от имот 10 и имот 4, в пълнота. В исковата молба имаше въпрос по отношение на сутерена, дали не е обща част от сградата. Съгласно документите, с които се запознах, този сутерен, който е част от сграда едно от десет етажното тяло и там е описан като № 14 от 1996 г., където се казва, че е предоставен с права на Съюза на българските филмови дейци, това е на лист 53 от делото. Това е самостоятелен обект от сградата и не е обща част. Има и други обекти в сградата, за които нямам поставени въпроси. От обект с последна цифра на идентификатор 10 партерът и десетия етаж, са част от девететажното тяло, а партерът на обект с последна цифра 4 е част от четириетажното тяло.

ВЪПРОС НА ИЩЕЦА КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Вие запознахте ли се с договора от 2002 г., с който се прехвърля част от сградата, или този извод за липса на идентичност, че сутеренът според Вас не е обща част към девет и четириетажното тяло, се гради само от решението на Министерския съвет, съобразихте ли договора за безвъзмездно прехвърляне на съсобственост и дали целият сутерен е предоставен на Съюза?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Това, която съм описала, се намира на лист 53 от делото. В този акт са описани и са предоставени на Съюза на българските дейци. Никъде няма подробно описано какво точно им се дава. Това, което видях от документите по делото, това видях и в Областната управа. Не мога да се сетя точно за този договор, аз се водих по документите, които са от акта за държавна собственост.

ИЩЕЦЪТ: Решението от 1952 г. е за предоставяне на ползване, докато договорът от 2002 г. е за прехвърлена собственост и се прехвърля част от суверена. Считам, че това няма да се отрази на експертната оценка.

ВЪПРОС НА ИЩЕЦА КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Посочени са три варианта на средна пазарна наемна цена, по два начина. Едната е на площ, която не разбрах дали е застроена площ, а другата е полезна площ и дали можете да кажете в момента каква е средната пазарна наемна цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Дала съм три варианта, тъй като източниците са от интернет и съм ги посочила. Средната пазарна цена съм я посочила откъде съм я взела и съответно какви са размерите ѝ. Дала съм ги в три варианта, защото не мога да кажа кой от трите е най-верен. Първият вариант е на база реализирани сделки, вторият вариант е в сайта на Имоти.нет и третият е офертните цени, които са на М.бг. Никой не може да ми даде информация за толкова дълго време назад, за да направя анализ. Това, което може да се направи, е да се сравни от тези три варианта, на база офертните цени. Първият вариант е на база реализираните сделки. Може да се направи средна цена от трите. Средната наемна цена се получава 367,30 лв. на кв. м и общо за площта е 57 155,55 лв., това е за полезната площ, а за брутната площ ще се получи 115 042,03 лв., което е без стълбите и коридорите, а полезната площ е светлата част, която е в работните помещения и се дава под наем. Там не влизат коридорите, стълбите, тоалетните, това е чистата полезна площ на офис помещенията. Брутната площ е застроената площ. Офертните цени, когато се обявяват, се обявяват за полезната площ, която се ползва в офисите и не се включват стълбите. Приела съм, че цената е същата, която е и на полезната площ. Приех, че са равни като цена, но взех предвид брутната площ в едната, а в другата полезната. Аз съм гледала офис площи, а не за сгради. Средната наемна цена я изчислих по източниците от интернет и взех средната цена, която е дадена за определените периоди. Използвах сравнителния метод.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Двата метода – сравнителен и приходен, са два различни метода при определяне стойността на даден обект, но тук не говорим за стойност на даден обект, на база на приход, който той ще донесе, а говорим за определяне на наем, а наемът е определен по сравнителния метод. Това е сравнителният метод и няма как да се определя по приходния метод.

ИЩЕЦЪТ: Да се приеме експертизата, с направените уточнения.

ПРОКУРОРЪТ: Да се приеме експертизата.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещите лица.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на всяко от тях възнаграждение, съгласно представените справки-декларации, а именно на вещото лице А. А. да се изплати възнаграждение в размер на 945,75 лева /деветстотин четиридесет и пет лева и седемдесет и пет стотинки и на вещото лице Д. П. да се изплати възнаграждение в размер на 399,75

лева /триста деветдесет и девет лева и седемдесет и пет стотинки/
ИЗДАДОХА СЕ 2 бр. РКО

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила молба от ищеца на 09. 09. 2021 г., с която на основание чл. 214, ал. 1 от ГПК се иска изменение на иска от неговия размер по отношение на главницата от 12 000 /дванадесет хиляди/ лева на 115 043,08 лева /сто и петнадесет хиляди, четиридесет и три лева и осем стотинки/.

ИЩЕЦЪТ: Поддържам молбата.

ПРОКУРОРЪТ: Да не се допуска.

СЪДЪТ намира, че преди да се произнесе по молбата на ищеца следва да бъде дадена възможност на ответника в 30-дневен срок от получаване съобщението да представи становище.

ИЩЕЦЪТ: Представям разрешение за строеж № 52/ 24. 01. 2007 г.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представеното от ищеца доказателство.

ИЩЕЦЪТ: Моля да се направи ново искане до Министерството на регионалното развитие и благоустройството, тъй като оспорвам твърдението в писмото, че преписката е върната на Областната управа през 2016 г. По делото е представена заповед от 2017 г. Към 2018 г. тази преписка е била във въпросното министерство, тъй като е послужила за издаване на заповедта. Моля да се изиска повторно преписката, като им се напомни, че към 2018 г. преписката е била там. Произнасянето на министъра по искането за имотите, няма как да стане без извършване на преписката. Лично аз при една от справките, които съм правил там, съм виждал преписката и твърдението, че през 2016 г. преписката може да е връщана, но тази преписка отново е постъпила в Министерството за издаване на тази заповед РД 0214671/ 04. 07. 2018 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Моля да напомните на ответника да представи преписката.

СЪДЪТ като взе предвид изявлението на ищеца

О П Р Е Д Е Л И:

ДА СЕ ИЗИСКА справка от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, от която да се установи въз основа на какви доказателства е издадена заповед № РД 0214671/ 04. 07. 2018 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и в тази връзка преписката по издаване на заповедта включвала ли е преписка № 97-5/ 19. 06. 2015 г., образувана по заявление № РД 9700/ 28. 09. 1998 г. и в случай, че през 2018 г. преписката отново е била налична в Министерството на регионалното развитие и благоустройството, да се посочи къде се намира тя към настоящия момент, в 7-дневен срок от получаване на съобщението.

ДА СЕ ИЗИСКА справка и от Областната администрация на С. – град относно обстоятелството намира ли се при тях преписка № 97-5/ 19. 06. 2015 г., образувана по заявление № РД 97-00-2809/1998 г., в 7-дневен срок от получаване на съобщението.

По изложените съображения, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДА СЕ ИЗИСКАТ посочените по-горе справки.

Във връзка с направената молба на ищеца за изменение на иска, копие от молбата да се връчи на ответника, като му се укаже, че в едномесечен срок може да представи становище.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 08. 11. 2021 г. от 10:00 ч., за която дата явилите се страни са уведомени от днес, а неявилите се – по реда на чл. 138, ал. 2 от АПК.

ДА СЕ ИЗИСКАТ посочените справки.

ДА СЕ ИЗПРАТИ копие от молбата на ищеца на ответника за становище.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12:00 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: