

Протокол

№

гр. София, 07.06.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 07.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора Стоянова и при участието на прокурора Десислава Кайнакчиева, като разгледа дело номер **11716** по описа за **2022** 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 11.37 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ „Вики Спа“ ЕООД – редовно призован чрез процесуалния си представител адв. Ю., се представлява от адв. Ю., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ОБЩИНА „Б.“ – редовно призовани чрез лице, което сътрудничи на процесуалния му представител, се представляват от адв. Г., с пълномощно по делото и адв. Л., преупълномощена от адв. Г., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА „Б.“ – редовно призован, не изпраща представител.

СГП редовно призована, явява се прокурор К..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А. – явява се лично.

ДОКЛАДВА заявление за достъп до електронни съдебни дела.

ДОКЛАВА молба от 21.03.23г. с приложен депозит за вещото лице.

ДОКЛАДВА постъпила в срока по чл.199 ГПК вр. чл. 144 АПК съдебна 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 И ГО ДОКЛАДВА

ДОКЛАДВА Определение от 15.03.2023г., съдържащо проектодоклад по делото.

Адв. Ю. – Поддържам исковата молба. Не възразявам по проектодоклада.

Адв. Г. – Оспорвам исковата молба. Нямам възражения по проектодоклада.

ПРОКУРОРЪТ – Не възразявам.

Адв. Л. – Моля да се допълни в доклада, че ищецът не е собственик на процесните имоти към момента на предявяване на иска и не е бил такъв към момента на извършване на действията и издаване на актовете, за които се твърди, че са незаконосъобразни.

Адв.Ю. – Представяването от мен дружество към момента на завеждане на исковата молба – 29.12.22 г., така и към настоящия момент е собственик на процесния имот. Заявените от процесуалния представител на ответната страна твърдения биха могли да бъдат допълнени в доклада само като техни твърдения. Публичната продан не е приключила. Изпълнителното дело в момента е спряно и няма издадено постановление за възлагане, което да е влязло в сила. Фактическият състав не е завършен. Моля да изискате от ЧСИ справка по този въпрос.

Адв. Г. - Ищецът в исковата молба в т. 4, изрично е посочил, че същите са продадени на публична продан. Сега изведнъж се появява ново твърдение, че имотите не са продадени. Това е недопустимо. В един момента същият твърди, че имотите са продадени на публична продан през м.10.2020 г., а в настоящото съдебно заседание твърди, че ищецът е собственик и имотите не са продадени, като се излагат твърдения, които не са подкрепени с доказателства.

Адв.Ю. – Определена е цена, определен е купувач, направено е разпределение на сумата, но не е завършена процедурата.

ПРОКУРОРЪТ – Считаю, че направеното изявление от ищеца, че е собственик отива в съвсем друга хипотеза. Правят се признания за липса на вреди, признават се факти налагащи извод за липса на правна възможност да се води процес, за който не са претърпени вреди.

Съдът счита, че следва да обяви проекто-доклада за окончателен, тъй като е изготвен въз основа на фактическите твърдения на страните в ИМ, уточняващите такива и в отговора на ИМ, на основание на които е извел и правната квалификация на исковата претенция. Ето защо

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВЯВА проектодоклада от 15.03.2023г. за окончателен.

Адв. Ю. – Не е налице промяна. Аз не съм сочил, че не сме собственици в исковата молба. Поддържам исковата молба. Има определена цена, обявен е купувач и е направено разпределение, но е спряно поради издадена обезпечителна заповед по друго дело, тъй като за този имот се водят и други спорове. В исковата молба няма едно изречение, дума или твърдение, дори намек, че не сме собственик на имота. Доколкото този въпрос се повдига в днешното съдебно заседание когато се изяснява фактическата страна на спора, моля от ЧСИ да бъде изискана справка за извършените изпълнителни действия във връзка с публичната продан на процесния имот по изп.дело № 1042/2019 г. Те твърдят, че не сме собственици на имота, аз твърдя, че сме собственици. Имотът е продаден. Това, че е спряно изпълнението, не значи, че може да се върне разпределението. Правя доказателствени искания в днешното съдебно заседание във връзка с твърденията в днешното съдебно заседание. Няма издадено постановление за възлагане. Всички документи са приложени към исковата молба.

Във връзка с допуснатата експертиза представям писмени доказателства – обяви на сходни имоти и оценка на хотела през 2021г., когато цените бяха по-ниски.

Адв. Г. - Оспорвам исковата молба. Да се приемат представените документи като доказателства по делото. Присъединявам се към изявлението на представителя на прокуратурата, че в този случай производството, с оглед направените изявление в настоящото съдебно заседание от страна на процесуалния представител на ищеца следва да бъде прекратено. След като, той заявява, че все още неговия доверител е собственик на имота, тези факти, ние не сме ги оспорили към настоящия момент, поради което считам, че е налице преждевременно предявяване на исковата претенция, липса на правен интерес, както и активна процесуална легитимация в настоящия процес, поради което производството следва да бъде прекратено. По отношение на днес представените доказателства считам, че същите са неотнормими. Представя се доклад от 21-ва година, който не следва да се приема и доказателства от някакъв сайт за някакви хотели, от които нищо не става видно. Същите са представени несвоевременно, поради което считам, че са неоснователни. По отношение на направеното доказателствено искане за снабдяване със съдебно удостоверение считам, че същото е неоснователно, поради факта, че процесуалния представител на ищеца заяви в настоящото съдебно заседание, че те са страна на производство спряно, това означава, че са могли да се снабдят с всички доказателства, поради което считам, че е налице преклузията по реда на чл.131 ГПК и искането се явява недопустимо.

Адв. Л. – Присъединявам се към казаното от адв. Г..

ПРОКУРОРЪТ – Нямам доказателствени искания. Да се приемат представените доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА всички приложени по делото документи като доказателства, както и днес представените извадки от сайтове и оценка на недвижим имот.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищцовата страна да се изиска справка за извършените изпълнителни действия във връзка с публичната продажба на процесния имот по изп.дело № 1042/2019 г. като неотнормимо към спора, и предвид разпоредбата на чл. 127 ал.2 ГПК вр с чл. 144 АПК, според която всички писмени доказателства следва да са представени с исковата молба, като доводи за това съдът ще изложи и в крайния съдебен акт.

ПРИСТЪПИ към изслушване на СТЕ

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

А. Ж. А. 53 „неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещото лице предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

На въпрос на процесуалния представител на ищеца - на л.2 от заключението няколко пъти е подчертано и болтвано „груб строеж“ - как да се разбира, като такъв ли сте го оценявали имота.

Вещото лице – не, задачата ми е да го оценя като имот в експлоатация, така е описан имота в документа за собственост.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – л. 3 от експертизата – че работи

като хотел към 28.5.23г. - как установихте, че работи като хотел ?

Вещото лице – оглед на място съм направила, видях че има камериерки, има стаи, които са ползвани. Снимков материал имам от който да покажа сградата, която отвън е с билборд, с координати.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – в стаите имаше ли гости?

Вещото лице - в стаите, в които влизах нямаше гости, но имаше стаи, които не са оправени от камериерките, видимо са ползвани от гости.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – гледали ли сте книжа, удостоверяващи, че хотела се ползва?

Адв. Г. – противопоставям се на въпроса, вещото лице не е имало такова задължение – а оценка на имота.

Адв. Ю. – твърдим, че не се експлоатира като хотел в момента този хотел.

Вещото лице – видях оферти за този хотел за минали периоди - при направени справки от мен.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – гледали ли сте документи?

Вещото лице – документи не съм гледала. Поисках такива от г-жа, която каза, че е наемател на обекта, но тя не ми ги даде, каза да си търся собственика.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – как определихте броя на леглата в хотела, след като не сте влизали във всички стаи.

Вещото лице – има проект по делото, от който съм снела данни за леглата. Във всички стаи съм влизала. Само в старото крило с малкото стълбище не съм влизала в два апартамента на трето ниво. В долните влизах. По проекта видях, че са аналогични.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – като РЗП на кв.м - колко се получава кв.м РЗП пазарната стойност – не на легла, а на кв.м.

Вещото лице – на база легла съм остойностила, тъй като това е определящото при хотелите. Може да има голямо РЗР обекта, въпросът е с какво предназначение са. На база на леглата се определя прихода, който би могъл да носи този обект, ползвайки се като хотел.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца: има ли други методи, по които може да се изчисли.

Вещото лице – мога да го изчисля и по себестойност колко струва сградата.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – защо сте използвали сравнителни аналози и от друго населено място, а не от Д., където се намира хотела?

Вещото лице – тъй като от Д. единствената оферта за продажба е на процесния хотел, имаше няколко оферти за къщи и не мога да ги ползвам оферта за къща за оценяване на хотел, затова съм ползвала най-близкото място до Д. – ползвала съм от Б. със съответно редуцирани цени.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца - Защо къщите са неотнормирани?

Вещото лице - къщите за гости и хотелите не са с едно и също предназначение.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца:

Вещото лице - по правилния начин за мен е да се ползват хотели, тъй като има къщи за гости, но там се отдават индивидуални стаи и не към всяка има санитарен възел и баня. Други са изискванията спрямо къщи за гости и при хотели.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – когато няма такава възможност да съпоставим три хотела – може ли да се приложи коефициент.

Вещото лице – може да се приложи коефициент и да бъдат използвани и такива оферти или реално сключени сделки.

На въпрос на процесуалния представител на ищеца – аналозите които използвахте по какъв критерий подбрахте, имаше ли други аналози към онзи момент.

Вещото лице - гледала съм да подбера най-сходни хотели, като категория и като вид, за да направя оценката и съм подбрала тези 5, както и съм гледала да ползвам оферти с данни за леглова база.

Адв. Г. – нямам въпроси. Да се приеме заключението.

Прокурорът – кой е отдал под наем на г-жата, която е стопанисвала хотела?

Вещото лице – доколкото разбрах хотела се отдава под наем от „Вики спа“. Г-жата, която беше на място ми цитира името на собственика на „Вики спа“.

Адв. Ю. – оспорвам заключението, същото не е обективно, използваните анализи са от друго населено място. Представените от мен днес оферти са за хотели за които е могло да бъде приложен коефициент за да бъде определена цената. Цената е крайно занижена. Видно от представената оценка от 2021 г. – хотелът е оценен на един милион и 700 хиляди лева, а това е преди драстичното завишение на недвижимите имоти след 2022г. . Занижено е заключението и не мога да го приема.

Моля да бъде допуснато повторно заключение от друго вещо лице, което да приложи не само един, а всички възможни методи за оценка.

Адв. Г. – оспорването на експертизата и направеното искане на процесуалния представител на ищеца са неоснователни и следва да се отхвърлят. Видно от задачите, поставени от ищеца – вещото лице уточни, че не е използвал един, а пет показателя за оценка и най-близки до възможна оценка как да се оценява хотел; направените днес твърдения на ищеца са неверни, тъй като както вещо лице заяви при направени справки излиза, че не се продават такива имоти, и затова е направило със съседен. А да се мотивира с доклад, без достоверна дата – същият считам, че е съставен за нуждите на настоящото производство. Не са налице условията по чл.161 ГПК. Говори се за частен доклад – кога е съставен, без достоверна дата, поради което считам експертизата за обоснована. Не са налице основания по чл. 201 ГПК които да водят до уважаване на това искане.

ПРОКУРОРЪТ – искането за повторна експертиза следва да бъде оставено без уважение. Експертизата на вещото лице е обективна. Да се отхвърли искането на ищеца.

Адв. Ю. – становището ми по възражението на ответника и представителя на СГП – моля да укажете на ответника да се въздържа от квалификации какви са моите искания. Не мога да внушавам на никой. Във връзка с възраженията – да имате предвид, че настоящата експертиза е основно доказателствено средство по делото. Ние не сме съгласни с размера на определеното от вещо лице обезщетение. Единствения способ да докажем твърденията си е чрез проверка на заключението от друго вещо лице чрез повторна експертиза. Съдебната практика на ВКС е категорична – след като това е основното доказателствено средство и ние не сме съгласни със заключението на вещото лице - нямаме друг процесуален способ да защитим позицията си. Дали съм се обосновал с частна експертиза и дали е била съставена за целите на настоящото производство – обръщам внимание, че експертизата е съставена за изпълнителното производство, за което направих доказателствено искане и в годината, в която е посочено в нея с подпис и има достоверна дата.

СЪДЪТ по депозираното заключение на вещото лице

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

Вещото лице е представило справка–декларация за извършени разходи в размер на 1200лв

ОПРЕДЕЛЯ окончателен депозит от 1200лв.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение от внесения депозит на вещото лице в размер на 800лв. от първоначално внесения депозит.

ИЗДАДЕ се РКО.

ЗАДЪЛЖАВА за остатъка от 400лв. ищецът да внесе в 7-дневен срок от днес, след което ще му се издаде РКО.

СЪДЪТ намира представеното по делото заключение по СТЕ за обосновано и не възниква съмнение за неговата правилност поради което и поради аргумент от чл. 201 ГПК вр. чл. 144 АПК

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането за допускане /възлагане/ на повторно заключение, направено от ищцовата страна.

Адв. Ю. – моля да се отведете от разглеждане на делото. Вашето поведение в днешното съдебно заседание създава изключителна увереност у мен, че не сте безпристрастен съдебен състав, не уважихте нито едно мое искане, лишихте ме от възможността да докажем твърденията си. Не изложихте никакви съображения, а само цитирахте, че не са налице основания за допускане на повторна експертиза. Немотивирано, съдържащо само изводи беше вашето определение. Материалния интерес по делото е сериозен. От ответната страна се демонстрира увереност от изхода на делото. Не санкционирахте колегата нито един път, въпреки, че отправих конкретно искане до Вас. За мен Вашата безпристрастност е компроментирана по настоящото дело.

Настоящият съдебен състав не е пристрастен за изхода на делото, не са налице основания за отвод по см на чл. 22 ал.1 т.6 ГПК във връзка с чл. 144 АПК, тъй като проверката дали правилно са допуснати или не доказателствени искания ще бъде осъществена по пътя на инстанционния контрол, поради което СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на ищцовата страна за отвод на съдията-докладчик.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

СТРАНИТЕ/поотделно/- Няма да сочим други доказателства и нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Ю. – Моля да уважите предявения иск от страна на представляваното от мен дружество в пълния му претендиран размер по съображения, изложени в исковата молба. Моля да определите

размера и по справедливост, съобразявайки не само заключението на вещото лице, а и останалите приети по делото писмени доказателства. Претендирам разноски в размер на 1210лв., за което представям списък.

Адв. Г. – Моля да прекратите производството, поради недопустимост на исковете, поради изложените от нас причини в отговора и в настоящото съдебно заседание. В случай, че не прекратите производството, моля да отхвърлите исковете като неоснователни и недоказани. Моля за срок за писмени бележки. Претендираме разноски, за което представям списък и доказателства за тяхното плащане.

ПРОКУРОРЪТ – исковата молба е неоснователна и недоказана. В конкретния случай има резон в направените възражения за недопустимост на производството, поради което следва съдът да съобрази в решението, изложеното в писмения отговор. Тук ищецът се опитва да извлече вреди с твърдения за незаконосъобразност на разрешение за строеж от 2006 при положение, че е придобил имота 2014г. на груб строеж. Това производство цели различни правни последици от вписаните в ИМ. Липсва причинно-следствена връзка със заявените вреди и тези, цитирани в петитума. Съдът е длъжен да се произнесе по фактите в ИМ. Следва и да съобразите днешното изявление от адвоката на ищеца и факти събрани при експертизата, че въпросният обект съществува и се отдава под наем от ищеца и ако се приеме, че това е така - не могат да възникнат вреди за ищеца, както са претендирани. Да се отхвърли ИМ като неоснователна и да отхвърлите искането за прогласяване на нищожност на акта, тъй като ищецът към датата на постановяване на исковата молба твърди, че не е собственик, следващия момент твърди, че го отдава под наем, защото било спряно делото, но тези обстоятелства не са заявени в исковата молба, поради което създават съмнения, но съдът е длъжен да обсъди само фактите в ИМ, а те водят до абсолютна неоснователност на иска. Възражението за давност е основателно. Дори да се приеме, че има незаконосъобразни действия това е било 2006г. ИМ подадена през 2022г. Всички предпоставки за ангажиране отговорността на ответника в конкретния случай не са налице. Моля за постановите решение в този смисъл.

Адв. Ю. – Във връзка с искането за прекратяване на делото, моля да имате предвид, че извършеното разпределение на постъпилите суми по изп. дело на ЧСИ В. е необратим процес и с влизането му в сила окончателно се определя крайната цена на процесния имот. Обстоятелството дали е издаден крайния акт по възлагане или не, не променя този факт, тъй като спирането е временно явление, удостоверяващо определени цели. Тази цена не може да бъде променена по никакъв начин. Правя възражение за прекомерност на

претендираното адвокатско възнаграждение. Моля да се обърне внимание на прокуратурата, че искът не е за неимуществени вреди.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ СЪС СЪДЕБЕН АКТ.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.19ч.

СЪДИЯ:
СЕКРЕТАР: