

Протокол

№

гр. София, 26.07.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 26.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева и при участието на прокурора Моника Малинова, като разгледа дело номер **982** по описа за **2021** 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 10:00 ч. се явиха:

ИЩЕЦЪТ [фирма] - редовно уведомен, се представлява от адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, се представлява от адв. Н., с пълномощно по делото.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В. И. О. – редовно призован, се явява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. В. – редовно уведомен, не се явява.

СВИДЕТЕЛЯТ В. В. С. - редовно уведомен, 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 нотариус П. П., с вх. № 23668/ 05. 07. 2021 г., с приложена по делото нотариална покана от В. С. и разписка № 41, с отбелязване за получател Г. Н. М. за получена на 05. 07. 2019 г. нотариална покана, с регистрационен № 9010/2019 г.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила молба от адв. Д., депозирана на 13. 07. 2021 г., с приложения към нея нотариално заверен образец от саморъчен подпис от Г. М., копие

от публикуван в Търговския регистър към АВ нотариално заверен образец от подпис на Г. М..

СЪДЪТ ДОКЛАДВА заявление от вещото лице Д. В. от 14. 07. 2021 г. с искане за издаване на съдебно удостоверение.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА отбелязване от вещото лице В. от 20. 07. 2021 г. върху издаденото съдебно удостоверение, с което същото сочи, че поради липса на технологично време няма възможност за днешното съдебно заседание да изготви възложената му експертиза.

АДВ. Д.: Да се приемат.

АДВ. Н.: Да се приемат.

ПРОКУРОРЪТ: Да се приемат.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото постъпилото писмо от нотариус П. П., с вх. № 23668/ 05. 07. 2021 г., с приложена по делото нотариална покана от В. С. и разписка № 41, с отбелязване за получател Г. Н. М. за получена на 05. 07. 2019 г. нотариална покана, с регистрационен № 9010/2019 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото постъпилата молба от адв. Д., депозирана на 13. 07. 2021 г., с приложения към нея нотариално заверен образец от саморъчен подпис от Г. М., копие от публикуван в Търговския регистър към АВ нотариално заверен образец от подпис на Г. М..

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото заявлението от вещото лице Д. В. от 14. 07. 2021 г. с искане за издаване на съдебно удостоверение.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОКЛАДВА заключение на повторна съдебно-счетоводна експертиза, постъпила извън срока по чл. 199 от ГПК.

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

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

В. И. О. – 57 год., неосъждан, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам. Искам да добавя, че на стр. 5 от експертизата е останала техническа грешка на ред 13 – наем в размер на 10 000 /десет хиляди/ лева, върху което е изчислена лихвата. Сумата от 10 000 /десет хиляди/ лева моля да бъде променена на 9 354.84 /девет хиляди триста петдесет и четири лева и осемдесет и четири стотинки/. В таблицата също трябва да бъде променена, като там съм посочил също 10 000 /десет хиляди/

лева, но главницата трябва да е 9 354 /девет хиляди триста петдесет и четири/ лева, тъй като не се касае за пълен месец, а за период от двадесет и девет дни.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В експертизата приемате, че общата площ на сградата е 996 кв. м., от които 332.06 кв. м. са подземен етаж и като такъв изчислявате наема на 70 % от цената на средния наем и приемате, че надземните етажи са с площ 664.12 кв. м. Терминът „подземен етаж“ според Вас идентичен ли е със сутерен и това подземен етаж ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не е идентичен, тъй като сутеренът има естествено осветление, а подземният етаж няма. В обяснителната записка, в част „Архитектура“ е записано Кота –13,15 м., състоящо се от фитнес, баня с тоалетна, сауна и др. Нанесено е като 332,06 кв. м., а аз съм приел, че 332.06 кв. м. представлява подземна част.

АДВ. Д.: Ние твърдим, че общата площ на сградата е 1238.68 кв. м., от които 996.18 кв. м. са надземна част и 242.50 кв. м е сутерен, тоест етаж, който има естествено осветление. Аз съм донесъл заверен инвестиционен проект, което впоследствие ще го представя на съда и вещото лице, за да се види, че неправилно е изчислена общата квадратура на сградата.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вашата задача е била да изготвите пазарна оценка на наемите за имоти, идентични с процесния. Всички имоти, които сте посочили в тази допълнителна справка към експертизата, ли твърдите, че са идентични с процесния?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Какво разбирате под „идентични“?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За „идентичност“ е прието самостоятелна къща, в самостоятелен парцел, намираща се в посочения квартал. Квадратурата, заедно с квадратурата на парцела и заедно с други фактори, са посочени с коригиращи коефициенти.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тоест не сте отчитали времето, когато е построена сградата, вида на довършителните работи, каква е дограмата, има ли климатична инсталация, няма ли, има ли вентилационна инсталация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За да се намерят идентични имоти на оценявания обект, би следвало тези, които са профилирани, във всяка една да се влезе и да се направи оглед, за да може да се каже на колко процента са еднакви. Това при оценката на имоти не е прието да се прави.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Посочили сте за няколко различни имота, за които твърдите, че са идентични. Аз съм ги намерил в сайта и съм направил разпечатки, на които има снимки и описание. Може ли да потвърдите, че това са част от използваните за сравнение идентични имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, тези аналози съм използвал.

АДВ. Д.: Представям на съда извадка от интернет на използваните от вещото лице аналози, от които е видно, че това са сгради, построени през 70-те години и които са обзаведени по различен начин. Твърдя, че това не са аналози, а са сгради, които нямат нищо общо с процесния имот.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По принцип оценката, която следва да бъде за посочения имот, следва да е 70 % от стойността, която аз съм приел. Сградата не е завършена. Аз обаче съм приел, че сградата е завършена, но поради една или друга причина не е въведена в експлоатация.

АДВ. Н.: Част от имотите са строени след 2004 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За идентичност приех самостоятелна къща, в същия район. При коефициентите, които съм използвал, съм отчитал разликите. Отчетох коефициент за предлагане, коефициент за площ на сграда, за площ на парцела и отдалеченост от местоположението на обекта.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Кое сметнахте за отдалеченост?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ориентирът ми за отдалеченост е от 0 до 1 км. и над 1 км от обекта на оценката.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Как се отразява размерът? Вие сте написали коефициент за парцела 0,05. Тази къща има двор от декар и половина, този коефициент от 0,05 достатъчен ли е да коригира тази разлика?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма изградена методика, която да определя такъв начин. От 1000 кв. м. до 1500 кв. м., аз съм приел за 0. По принцип няма методика за изчисляване на коефициентите.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вие сте определили среден пазарен месец към месец юли 2021 г. и за да определите наема към месец май 2018 г., сте използвали индекса на потребителските цени спрямо двата периода. Знаете ли, че в индекса на потребителските цени не се включва показател наем на жилището?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В индекса на потребителските цени не се включва цената на наема, а се включва цената на продажбата. Статистиката на сайта „Имот.бг“ касае само апартаментите, а не касае самостоятелните обекти. Това не показва тенденцията за едностайни, двустайни и тристайни апартаменти, но тя не може да се приложи за къщите.

ВЪПРОС НА АДВ. Д. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Наемите на едностайни, двустайни и тристайни апартаменти през 2021 г., май месец, са със средна цена 4,86, а през май месец 2018 г. са били 5,14, това показва, че през 2021 г. наемите са паднали с 6 %, а Вие приемате, че ако един наем например е десет лева, Вие във вашата оценка, за да определите пазарен наем през 2018 г. го намалявате, защото смятате, че наемът се е покачил. Смятате ли го за правилно?

АДВ. Н.: Моля да не се допуска този въпрос. Аз смятам, че наемите на къщите са се вдигнали.

ВЪПРОС НА СЪДА КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Смятате ли за правилна оценката си в експертизата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

ВЪПРОС НА АДВ. Н. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Като сте изчислявали, Вие сте взели предвид квадратурата в кадастралната карта и кадастъра. Има ли друга квадратура, която може да бъде взета предвид?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В кадастъра е нанесено разрешението за ползване и там е записана същата квадратура – 996 кв. м.

АДВ. Д.: Моля да не се приема заключението, тъй като има грешка в сметката на квадратурата. Моля да възложите допълнителна задача на вещото лице, което след като отче квадратурата, да изготви нова оценка за наема, като отче правилната квадратура на сградата. Представям инвестиционния проект.

АДВ. Н.: Да се приеме заключението. Моля да не се допуска такава задача, тъй като и в разрешението за строеж, и в разрешението за ползване, е посочена тази квадратура - 996,18 кв. м. В договора за наем, за който става въпрос, нито е посочена квадратура, нито друга площ. Там е посочен само имот, със сграда и номера на парцела, с оглед на което считам, че искането за допълнителна задача е недопустимо. В кадастъра както вещото лице е проверило, там е посочена именно квадратурата, която е в разрешението за строеж и в разрешението за ползване.

АДВ. Д.: При отговора на задачата, моля вещото лице да използва за сравнение само имоти, идентични с процесния, които са с идентична архитектура, построени са по едно и също време, с идентично местоположение, вид довършителни работи, идентично обзавеждане, отоплителна, климатична и осветителна система, които в таблицата, приложена към експертизата са с № 20 и № 25 и когато изчислява наема за месец май 2018 г., да използва като коефициент не индекса на потребителските цени, а статистическите данни за изменение на наемите на имотите за къщите.

АДВ. Н.: Противопоставям се. Считам, че използваните в експертизата аналози са идентични на имота, предмет на настоящия спор. Същите сгради с тяхната площ и пространство, са идентични със сградата на ищеца и съответно дворното място. Степента на обзаведеност, отопление и всичко останало, както са представени доказателства в днешното съдебно заседание, абсолютно отговарят. В случай, че бъде допусната допълнителна задача, моля вещото лице да отрази обстоятелството, че при сключване на договор за наем, да намали съответната стойност така, както беше посочено от него в днешното съдебно заседание, изчислено с 70 % от тази, която би била за вече завършена сграда. Моля да бъде отразено обстоятелството, че с оглед Ковид ситуацията, са се увеличили наемите на сгради на самостоятелни къщи. Нашето твърдение е, че са се увеличили.

ПРОКУРОРЪТ: Считам, че искането за допълнителна експертиза е неоснователно, но в случай, че допуснете такава, моля вещото лице да обясни, тъй като процесуалният представител на ищеца каза, че е изчислявана квадратурата спрямо удостоверението за ползване, а не както е посочено в инвестиционния проект. Моля да бъде направено както е по удостоверението и инвестиционния проект и да се посочи в кои случаи се допуска такава разминаване в квадратурата. Моля вещото лице да посочи в кои случаи се допуска разминаване на площта от удостоверението за ползване и инвестиционния проект. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на 335 /триста тридесет и пет/ лева, съгласно представената справка-декларация. Издаде се РКО за сумата от 200 /двеста/ лева.

УКАЗВА на ответника да внесе сумата от 135 /сто тридесет и пет/ лева в 14-дневен

срок от днес за изплащане на остатъка от възнаграждението на вещото лице.

СЪДЪТ като взе предвид изявлението на страните

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнителна съдебно-оценителна експертиза, с участието на вещото лице В. О..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Правя си отвод. Ищецът се намесва в работата на вещото лице и не мога да работя по този начин.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнителна съдебно-оценителна експертиза, в която вещото лице, след като се запознае с материалите по делото и постъпилия по делото в днешното съдебно заседание инвестиционен проект от адв. Д., да отговори на въпросите по съдебно-оценителната експертиза, поставени от ответника на лист 85 от делото. При изготвяне на експертизата вещото лице да съобрази и следното:

При изготвяне на експертизата да съобрази площта на имота, посочена в инвестиционния проект, като използва за сравнение имоти, които са с идентична архитектура, построени са по едно и също време, с идентично местоположение, вид довършителни работи, идентично обзавеждане, отоплителна, климатична и осветителна система.

Вещото лице, когато изчислява наема за месец май 2018 г., да използва като коефициент не индекса на потребителските цени, а статистическите данни за изменение на наемите наеми на имотите за къщите.

При изготвяне на експертизата вещото лице да съобрази обстоятелството относно наличието или липсата на акт 16 по отношение на процесния имот, като бъде отразено обстоятелството, като относно сключване на договор за наем да намали съответната стойност за наема спрямо тази стойност, която би била за вече завършена сграда.

При изготвяне на експертизата вещото лице да вземе предвид отразяването на Ковид ситуацията върху стойността на наемите на самостоятелни къщи, като посочи дали същите са намалели или са се увеличили.

Вещото лице да посочи в кои случаи се допуска разминаване на площта от удостоверението за ползване и инвестиционния проект, както и да посочи дали се включва в площта на имота подземната част.

СЪДЪТ УКАЗВА на страните, че ще определи конкретно вещо лице в закрито заседание.

УКАЗВА на процесуалния представител на ищеца в 14-дневен срок от днес да внесе депозит в размер на 350 /триста и петдесет/ лева.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото копие от инвестиционния проект.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към разпит на свидетеля и СНЕМА самоличността му, както следва:

В. В. С. – 45 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 290, ал. 1 от НК, свидетелят обеща да каже истината.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА, че свидетелят е присъствал в залата от началото на днешното съдебното заседание.

АДВ. Д.: Представям оригинал договор за наем на В. С.. Представям оригинал на нотариалната покана.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА идентичност между представения днес оригинал на договор за наем, сключен на 28. 05. 2019 г. между [фирма] и В. В. С. и този, представен по делото на лист 30 до 45.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА идентичност между оригинала на нотариалната покана, представена в днешното съдебно заседание и тази на лист 64 от делото.

СЪДЪТ ПРЕДЯВИ оригиналите на договори за наем и нотариалната покана на свидетеля

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ВРЪЩА представените оригинали на документи на адв. Д..

СВИДЕТЕЛЯТ: Аз съм подписал договора за наем, срещу моето име стои моят подпис, както и нотариалната покана аз съм я подписал. Търсих си къща под наем и исках да е имот, който да има двор, тъй като имам две деца и те искаха куче. Започнах да си търся къща и попаднах на въпросния имот. Аз гледах и много обяви чрез брокер. Мисля, че това беше през брокерска къща „Я.“. Разгледах имота, изглеждаше достатъчно луксозен, тъй като имах някакви критерии. Работа в IT компания. Имотът имаше всичко необходимо –фитнес, сауна. Това, което видях, ми хареса и най-важният ми критерий беше сградата да е нова. Тази изглеждаше нова и добре обзаведена. Управителят на дружеството - Г. М. ми каза, че ще вземат разрешение за ползване много скоро и можем да сключим договора преди разрешението за ползване, като ме увериха, че ще го получат. След това подписахме договор за наем и мина известно време, това беше пролетта. Аз имах желание през лятото вече да сме в къщата. В началото се оказа, че има забавяне с разрешението за ползване и говорих с г-н М. и той каза, че имат забавяне и няма да могат да го получат това разрешение, като ме попита дали ще чакам, но аз му отговорих, че се отказвам и няма да чакам повече. Посъветвах се с юристи, които ми казаха, че е най-добре да пусна нотариална покана. Фирмата, в която работя, работи с нотариус П. П.. Изпратих нотариалната поканата и те са я връчили на г-н М.. Миналата година г-н М. ме потърси, за да ми каже, че вече мога да се нанеса, но аз отказах. Една година, след като изпратих нотариалната покана, ме потърси.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. Н. КЪМ СВИДЕТЕЛЯ: Не помня лицето, което работи в брокерската къща „Я.“. В момента живея в апартамент и е собствен, не е под наем. Нямам куче. Фирмата, в която работя, се казва „М.“ и тя поддържаше

отношения с нотариус П.. Затова се обърнах към нея. Вече съм капарирал къщата, която съм си избрал. Не съм плащал нищо за имота в[жк]. След сключването на договора, не помня точно колко време след това изпратих нотариална покана. Само помня, че къщата е в[жк], около магазин „Ф.“. Къщата е на два или три етажа. Имаше голям двор. Аз я огледах и имаше три-четири спални, не помня с точност. Има портал и голяма бяла ограда. Имаше трева в двора, беше озеленен.

НА ВЪПРОСИ НА ПРОКУРОРА КЪМ СВИДЕТЕЛЯ: В къщата ми хареса изпълнението на настилките и фитнесът, който ми беше важен. Имаше си и мебели. Къщата беше годна за живеене.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме повече въпроси към свидетеля.
СЪДЪТ освободи свидетеля от залата.

АДВ. Д.: В изпълнение на полученото удостоверение, представям и моля да приемете друго такова от нотариус П. П., на което е посочена датата, на която е връчена нотариалната покана на адресата Г. М..

АДВ. Н.: Да се приеме.

ПРОКУРОРЪТ: Да се приеме.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** към материалите по делото представеното писмо от адв. Д..

СЪДЪТ намира, че за изслушване на съдебно-графологичната експертиза, както и за назначената в днешното съдебно заседание допълнителна съдебно-оценителна експертиза, делото следва да бъде отложено и насрочено за друга дата, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за **25. 10. 2021 г. от 11:00 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 УВЕДОМИ вещото лице Д. В..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:09 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: