

Протокол

гр. София, 06.03.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 2 състав, в
публично заседание на 06.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Иванова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разглежда дело номер **2110** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09:34 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ОГОСТА“ АД – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Директор на ТД на НАП С. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. Й., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – редовно уведомена за днешното съдебно заседание, е налице.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице С. Б. К. по допуснатата съдебно-техническа експертиза (СТЕ), депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

С. Б. К. – 68 г., българска гражданка, неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК.

Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

ВЪПРОС на АДВ. Д.: В заключението сте посочила, че в действащата кадастрална карта в обхвата на ПИ с идентификатор 4848.5.159 са заснети и нанесени 46 сгради, като след направен оглед на място сте установила, че 13 от тези сгради са разрушени през годините, а останалите 33 сте описала подробно. Видяхте ли при огледа на място сградите, предмет на търга, а именно: производствени сграда с идентификатори 48489.5.159.11; 48489.5.159.6 и 48489.5.159.38 и установихте ли в какво състояние са те в момента?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сградите, които изброихте съм ги видяла на място. Сграда с идентификатор 48489.5.159.11 е съществуваща на място. Това е много голяма сграда, производствено хале с различни помещения, като част от тях не са самостоятелни отделени. Една част от прозорците на тази сграда откъм улицата са счупени. Казахам, че някакъв кран е направил авария. Сграда с идентификатор 48489.5.159.38 представлява част от сграда с идентификатор 48489.5.159.11, но не можах да разбера защо е нанесена като отделна сграда в кадастралната карта. Тя е на два етажа и може би заради това са я отделили. Сграда с идентификатор 48489.5.159.11 е много висока. Тя е с височината на триетажна сграда, но е еднокорпусно хале, т.е. няма преградни стени в основната част. Докато другата сграда е била най-вероятно администрация. От трета сграда с идентификатор 48489.5.159.6 предмет на търга е бил само втория етаж. Първият етаж е на друго дружество, което не е жалбоподател по настоящото дело. И доколкото прочетох от протоколите тя не е успяла да се въведе във владение, тъй като, за да се стигне до втория етаж, който е бил предмет на търга, трябва да се мине през помещенията на продадената част, която е първия етаж. Те нямат самостоятелни обекти и няма обособяване на такива. Нито в кадастралната карта, нито на място. Първият етаж е продаден от предприятието, което е било на друго дружество. Тя е била административна сграда. Няма обособяване на самостоятелни обекти. Сграда с идентификатор 48489.5.159.6 е в сравнително добро състояние. Първият етаж се ползва, а вторият етаж, който е продадения, не се ползва.

ВЪПРОС на АДВ. Д.: Освен сградите върху поземления имот, сте констатирали изградени съоръжения и метални алеи, като сте ги описала подробно с обща площ от 55598 кв. м. Каква площ от поземления имот остава свободна, като се изключат изградените съоръжения и сградите?

ВЛЕЩОТО ЛИЦЕ: В Приложение № 4 към заключението с щриховка са показани сградите, които са били предмет на търга. Останалите сгради са обозначени. Алеите са щриховани със зелен цвят. На място, освен тях, има съоръжения, които съм ги написала в приложението. По принцип това е бил завод за бетонови панели и други бетонови изделия. За да могат да се изработят, тъй като са много обемисти и тежки, има така наречените писти. Това са портални кранове, които представляват бетонирана площ, като имате предвид, че това е бетон 50-60 см., върху който

неподвижно са монтирани релси. Монтираните кранове са портални кранове, т.е. те са монтирани върху релсите и съответно, след като от единия край на пистата се излее съответното бетоново изделия на него се оставят така наречените уши за транспортиране, кранът го вдига и го пренася на друго място. Тези писти си съществуват. Те са четири. Те не подлежат на преместване и демонтиране. Сградите и съоръженията, които видях на място не могат да съществуват самостоятелно и да се обособят като самостоятелни сгради.

ВЪПРОС на АДВ. Д.: От отговора Ви по задача № 6 разбирам, че инфраструктурата е взаимно свързана в това число електрическо захранване, водопровод и канализация и че продадените сгради не биха могли да се захранват самостоятелно с електрическа енергия, тъй като сградата на подстанцията не е продадена на друг собственик.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това, което констатирах на място е, че има изграден трафопост и подстанция, която да захранва целия обект. Тя се намира в най-източната част. Обозначена е като сгради с идентификатор 48489.5.159.14 и 48489.5.159.15. Като от тази подстанция има две линии за захранване, които са взаимно свързани, т.е. там няма разделяне и няма как да се получи разделяне, тъй като всички обекти са свързани и се командват именно от тази подстанция. От там се подава тока. Няма допълнително изградени трафопостове и други електрически съоръжения, които позволяват отделянето на електричеството на една сграда или на две сгради. Електрическото захранване е заедно. Същото се отнася и за водата, тъй като не съм намерила конкретно за водопровода проекта, но на място от капачките на водата това се вижда.

АДВ. Д.: Нямам повече въпроси.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Изследвахте ли градоустройствените планове, правилата и нормативите, действащи по време на строежа на сградите, които не са въведени в експлоатация и нямат издадени удостоверения за търпимост? По отношение търпимостта на сградите има заключение в експертизата, в което се твърди, че част от сградите, въпреки че са незаконни, може да се считат за търпими, защото отговарят на градоустройствените планове и нормативи, действащи по време на строителството. Искам да разбера по какъв начин установихте, че може да се считат за търпими, при положение, че по делото няма удостоверение за търпимост?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По принцип търпимостта се изследва въз основа на съответните градоустройствени показатели и начините на преназначение на имота към момента на построяването на сградите. В случая сградите са построени през 70-те години. Става въпрос за следното: целият терен и въобще цялата източна част на [населено място] в общите устройствени планове на града е производствена зона и такава е била към момента на построяването на сградите. На тези сгради могат да се издадат удостоверения за търпимост, но никой не го е направил. Нямат удостоверения за търпимост, защото никой не го е поискал. Затова съм написала, че може да се считат за търпими. Няма издадено удостоверение, защото при проверката в общината се оказа, че никой не го е поискал.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Има заключение, че процесният имот е бил работещ завод. На следващо място пишете, че сградите са обвързани с един единен производствен цикъл. Как установихте, че сградите са в един производствен цикъл, при положение, че заводът не работи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм изследвала документацията на завода.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Считате ли, че след като част от сградите са саморазрушени цикълът на работата на завода е нарушен? Посочила сте, че има единен производствен

цикъл, не знам защо, при условие, че това не може да се установи на този етап.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В момента заводът не работи. Това съм го констатирала. Изследвала съм документите на завода.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: В кой/кои закони се регламентират определяне на прилежащи части?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Трите метра се определят в Закона за местните данъци и такси. Специално закон за определяне на прилежащите площи няма.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Защото Вие сте го определяли по ЗДДС, което касае съвсем различна продажба и изчисляване на ДДС, а не някакво задължение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Съгласна съм, но няма конкретен закон, който да каже как точно се определят прилежащите части. Общо прието е, че три метра се оставя около сградите, за да може тези сгради да бъдат нормално обслужени.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Запозната ли сте, че съгласно Закона за собствеността прилежащите части могат да се определят по искане на засегнатата страна?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е юридически въпрос и аз нямам компетентност.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Не разбрах защо по ЗДДС определихте прилежащите части?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото там го пише.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Как установихте, че трафопостът, който вероятно захранва всички сгради, е изключен, а не повреден? Въпросът ми е във връзка със заключението ви, че само и единствено този трафопост може да захрани другите сгради.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По принцип само от този трафопост се захранват сградите и той не е повреден, тъй като в сграда с идентификатор 48489.5.159.6 понякога пускат ток. Така ми казаха хората, които работят там.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Вие не сте установила дали има ток?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз нямам компетентността да проверя дали този трафопост е повреден или не. Не мога да дам заключение.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: По отношение на твърденията, че по-малката сграда с идентификатор 48489.5.159.38 е част от сграда с идентификатор 48489.5.159.11. Вие сте написала, че едната сграда е промишлена, а другата административна. Как е възможно две различни сгради, с два различни идентификатора, по различен начин наименувани във Вашата експертиза, да са една сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз не съм ги наименувала в моята експертиза, а съм цитирала как тези сгради са нанесени в кадастралната карата. На място те са една сграда, като тази част, която е обозначена като самостоятелна сграда е била обособена като административна част, т.е. има едни вътрешни стълби, по които се качват.

ЮРК. Й.: Бих искал да приложа по делото една снимка и да попитам вещото лице един въпрос. Снимката е правена от мен преди две седмици. Според вещото лице на снимката една сграда ли е, при положение, че едната е със стоманобетон от ляво, а другата има тухлена постройка и етажите не съответстват на прозорците.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: По отношение на твърдението, че има проблем, че е продаден вторият етаж от сградата. Къде виждате проблем?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Вече обясних това и съм го написала в експертизата. По сградата няма промени. Тя си е била така.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: Защо считате, че така определените прилежащи части на терена не могат да се продават, при положение, че Закона за собствеността дава свобода на договаряне?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Така, както е направен договорът за продажба, заедно с тези три сгради е продаден целият обект. Тоест, към другите сгради няма прилежащи площи, те са на друг собственик. Към съоръженията няма нито прилежащи площи, нито достъп.

ВЪПРОС на ЮРК. Й.: А защо смятате, че следва да има прилежащи площи? Защото пише, че няма определени, а е следвало да се определят и не могат да се продават и аз не мога да разбера защо считате, че не могат да се продават.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ще Ви обясня съвсем нагледно. Ако Вие имате един двор и в този двор има една къща на друг човек и друга къща, която е Ваша и този другият човек купи целият двор Вие как ще влизате в къщата си?

ЮРК. Й.: Ще изисам достъп . Напълно е възможно да се заведе дело за суперфиция. Нямам повече въпроси.

СЪДЪТ счита, че следва да приеме като доказателство по делото заключението на вещото лице по допуснатата СТЕ, затова

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Б. К. по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на сумата от 800,00 лв., за което се издаде РКО.

СЪДЪТ, с оглед на депозираната от ВЛ С. К. справка-декларация и посоченото в нея, че е реализирала разходи в размер на 1500,00 лв. и като съобрази, че първоначално определеният депозит е в размер на 800,00 лв. счита, че окончателният такъв следва да бъде в размер на 1500,00 лв., поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да довнесе сумата от 700,00 /седемстотин/ лв. депозит за вещо лице.

АДВ. ДИНОЛВА: Няма да соча нови доказателства и нямаме други доказателствени искания.

ЮРК. Й.: Прилагам снимков материал. Една част от снимките са от Г. „S. V.“. Първата снимка, на която се вижда пукнатината в сградата съм я правил аз лично преди две седмици. Прилагам ги, тъй като считам, че сградата не представлява една цяла сграда. Идентификаторите на сградите са различни. Прилагам за сведение на съда две решения на Районен съд [населено място] и Районен съд [населено място] по чл. 64 от Закона за собствеността, която разпоредба дава възможност на лице, което не бъде допуснато до имота си да му бъдат определени прилежащи части към сградата, което не представлява прехвърлителна сделка, а единствено право на преминаване. Нямам доказателствени искания и няма да соча други доказателства.

АДВ Д.: Не възразявам да бъдат приети по делото представените снимки. По отношение на представената съдебна практика считам, че същата е извън предмета на спора. Така или иначе задачите, поставени към експертизата за прилежащите площи беше съвсем друга.

ЮРК. Й.: Считам, че представената съдебна практика е относима към предмета на спора, защото касаят прилежащи части, които са разгледани в експертизата и има твърдения за невъзможност на ползване на имотите, които не са продадени от страна на жалбоподателя, поради което считам, че са напълно относими.

СЪДЪТ по доказателствата счита, че не следва да приема като доказателства по делото представените днес писмени доказателства от процесуалния представител на ответника, а да ги приложи за сведение, затова

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на проц.представител на ответника за приемане като доказателство по делото представения в днешното съдебно заседание снимков материал, тъй като липсват безспорни доказателства как същите са събрани – към коя дата и от кого, както и представените два броя решения на Районен съд [населено място] и Районен съд [населено място] от процесуалния представител на ответника. Да се приложат към кориците на делото за сведение.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания и няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ, предвид липсата на искания за събиране на доказателства, намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Д.: Моля, като вземете предвид всички изложени аргументи и обстоятелства, и въз основа на всички събрани в производството доказателства, в това число и заключението на вещото лице, да постановите решение, с което да отмените изцяло решението на директора на ТД на НАП-гр. С. и да отмените Протокол за провеждане на търг с тайно наддаване от 15.09.2021 г., както и постановление за възлагане от 17.09.2021 г. Моля да ми предоставите малко по-дълъг срок за писмени бележки, с оглед сложността на делото. Претендирам направените от доверителя ми разноски, за което представям списък и доказателства за реално изплащане.

ЮРК. Й.: Моля да оставите жалбата без уважение като неоснователна и недоказана и да потвърдите процесното решение директора на ТД на НАП-гр. С. като правилно и обосновано. Моля да ни присъдите юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като към момента са заведени много идентични дела със същия предмет, като и съгласно решение на Съда на Европейския съд от 2024 г., въз основа на което съдът може да определи адвокатски хонорар под определения минимум. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 10-дневен срок от днес за представяне на писмени бележки и

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЗАКОНЕН СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:07 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: