

# ПРОТОКОЛ

№ 457

гр. Варна, 25.03.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ ГО**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Елка Н. И.

Сложи за разглеждане докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20213100100495 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 09:30 часа се явиха:

Ищецът **В. С. С.**, редовно уведомен от предходно съдебно заседание, явява се лично, представлява се от адв. П. С., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответниците **Б. В. Г. и Е. С. Г.**, редовно уведомени по чл. 56, ал. 2 ГПК, не се явяват. Представяват се от адв. В. С., редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Ответникът **М. В. С.**, редовно уведомена от предходно съдебно заседание, не се явява. Представява се от адв. И. И., редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Ответникът „ЕЛ ЕС ЕМ“ ООД, редовно призован, представлява се от адв. И. И., редовно упълномощена и приета от съда от преди

Вещите лица **А. Н. А., Й. Н. А. и Р. Н. Д.**, редовно призовани, явяват се лично.

## ПО ХОДА НА ДЕЛОТО

**АДВ. С.:** Да се даде ход на делото.

**АДВ. С.:** Да се даде ход на делото.

**АДВ. И.:** Да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ** намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

## О П Р Е Д Е Л И:

### ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

**СЪДЪТ** докладва, че производството по делото е било отложено в предходно

съдебно заседание с оглед необходимостта от изслушване на заключение по допуснатата тричленна Съдебно – оценителна експертиза.

Докладва експертизата на вещите лица по СОЕ от 06.03.2024 г., депозирана в срока по чл. 199 ГПК.

Страните заявиха, че нямат възражения да бъде изслушано заключението на Съдебно-оценителната експертиза.

**СЪДЪТ** пристъпва към изслушване на вещите лица по допуснатата тричленна Съдебно-оценителна експертиза, като сменя самоличността им:

Вещото лице **Й. Н. А.** – 55 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без родство и дела със страните по делото. Предупредена за наказателната отговорност по чл.291 от НК.

**В. Л. А.:** Поддържам заключението.

Вещото лице **А. Н. А.** – 44 г., българин, български гражданин, неосъждан, без родство и дела със страните по делото. Предупреден за наказателната отговорност по чл.291 от НК.

**В. Л. А.:** Поддържам заключението.

Вещото лице **Р. Н. Д.** – 63 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без родство и дела със страните по делото. Предупредена за наказателната отговорност по чл.291 от НК.

**В. Л. Д.:** Поддържам заключението.

**В. Л. А.:** Запознахме се с материалите по делото и извършихме оглед на място.

**В. Л. А.:** Апартаментът и промишлените сгради обект на експертизата бяха изследвани и анализирани по метода на пазарния анализ. Този метод представлява сравняване на съпоставими реални съпоставими сделки, за които има информация от имотния регистър. За този апартамент използвахме три аналога. Това успяхме да обобщим от многото разглеждани аналози, за да намерим най-подходящите за сравнение. По всички сравними критерии са най-подходящи аналози – местоположение, площ, разпределение, разположение на етаж, година на строеж, най-вече местоположението оказва влияние. Въз основа на тези сделки определяме стойността на апартамента.

За имотите в промишлена зона по същия начин сме изследвали множество сделки, включително и представените по делото материали. Извършихме няколкократно справки и в ИР и за апартамента и за промишлената зона. Наложихме се няколко пъти да разглеждаме и избираме най-подходящите. Не бяха подходящи първите два пъти особено в централната градска част аналози, които ни предоставиха от АВ. Те ги пращат в София, оттам ни правят справката, връщат ги във Варна, ние ги разглеждаме, избираме по- подходящите аналози, изискваме актовете от архива във Варна. Предоставят ни актовете и ние избираме най-подходящите. Разгледахме и приобщените към делото. В случая избрахме най-подходящите,

тъй като там няма множество сделки, извършени в периода, но намерихме подходящи имоти на границата на процесния, съседни. Използвахме два аналога, въз основа на които определихме стойността на имотите към посочения в заключението момент.

**СЪДЪТ** докладва Молба вх. № 6675/13.03.2024 г. и Молба вх. № 7347/23.03.2024 г. от ищеца чрез процесуалния му представител, в които по същество се прави искане съдът да зададе въпроси към вещите лица, посочени в двете молби.

**СЪДЪТ** по молбите указва, че възможността за задаване на въпроси е на присъстващата по делото страна.

Дава възможност на процесуалния представител на ищеца да зададе въпроси на вещите лица.

Препис от молбите предоставя на ответните страни. Същите съдържат и НА за покупко-продажба на недвижим имот 44/2017 г и скици – 7 бр.

**СЪДЪТ** дава възможност за задаване на въпроси първо от процесуалните представители на ответниците, доколкото експертизата е по искане на ответника.

На въпроси на адв. И.

Местоположението съвпада, но взети ли са под внимание площите описани в ПИ, доколкото виждам площта е доста по-голяма?

**В. Л. А.:** Относно имотите в ЗПЗ в приложение II, графа 3 Площите на аналога и процесния имот са разгледани, взети под внимание, не е направена изрично корекция във връзка с големината на парцела, тъй като са промишлени имоти, с различни по големина парцели, те са с различна големина, но достатъчно големи за развиване на промишлена дейност. Не са маломерни, или прекалено големи. Не считаме, че е прекалено труден за реализация, тъй като големината обикновено се свързва с ликвидността. Винаги се гледа съпоставката между застроената площ и големината на парцела. Ако забележите съпоставката между застроената площ в нашия имот и оценявания парцел отговаря на извършеното строителство и големината на строителството. Параметрите са почти идентични в големината парцела и на извършеното строителство в процесния парцел и аналога. Посочената цена в пазарния аналог, използван за оценката е 2112296.00 лв. Това е коригираната стойност на аналога, но стойността която е записана по-нагоре некоригираната стойност е 3520494 е взета от НА.

**В. Л. А.:** Това е цената на самата сделка.

На въпроси на адв. С.

**В. Л. А.:** В поставената задачата по т. 1 не присъства такава да се изследва правото на ползване към стойността на имота към този момент. Посочена ни е задача да установим пазарна стойност на апартамента към 2006 г. Правото на ползване оказва влияние върху установяване стойността на имота – много сериозно занижаване на пазарната стойност. В

момента не бих пристъпил към определяне.

На въпрос на адв. И.

**В. Л. А.:** Начина на трайно ползване на посочените пазарни аналози, тъй като единият обект е търговски комплекс със складова база и магазин, оказва влияние начина по който е предназначено ползването на имотите и е свързано с направените корекции от нас в самите пазарни аналози в таблиците. При корекция сме коригирали цените надолу.

На въпроси на адв С.

**В. Л. А.:** Използвали сме три аналога двата са тавански етажи. Третият аналог представлява апартамент, начин на ползване за жилищни нужди, няма данни да е таван. Посоченият аналог е разположен на етаж втори над партер от жилищната сграда.

**В. Л. А.:** Представените и приети по делото нотариални актове сме разгледали и обсъдили и сме изключили обектите с изключително високи цени.

**В. Л. А.:** Изключихме го защото има неописана голяма площ на тераса между първи и втори етаж, за която трудно може да се направи съпоставка. Счели сме първите два посочени аналога за съпоставими. Считаме, че имотът по първия аналог е в подходящо местоположение, идентично по атрактивност с процесния. Корекционният коефициент за имотите на ул. Драгоман № 38 и ул. Драгоман № 33 е общ 77-71, а за другия имот е 95. Това са общи корекционни коефициенти, съставени от корекциите извършени по всяка една съпоставка, направена по метода между аналога и оценявания имот. В случая вторият е крайния корекционен коефициент – обобщаващ за местоположение, площ и това е крайният обобщаващ. Корекционният коефициент е спрямо оценявания обект. Смисълът на корекционния коефициент отразява разликата в стойността между оценявания и съпоставяния имот като дава възможност да се увеличи стойността на аналога спрямо оценявания имот при по-добро местоположение на оценявания, или обратно да се намали при по-лошо местоположение. Състоянието, което установихме на място при огледа показваше, че не са извършвани значителни ремонти, реконструкции, подобрения от доста дълго време. Видимо от използваните строителни материали може да се предположи поне от 15-тина години в имота не е извършван ремонт. Поради това приемаме, че това състояние е било и през 2006 г., но не толкова амортизирано.

За имот в ЗПЗ не сме използвали представените от ищеца НА 11/2015 г. тъй като времевия диапазон между двете сделки е две години и самият посочен в аналога имот попада в друг кадастрален квартал, не в ЗПЗ, а на Вл. Варненчик № 267 – използван е за многоетажно разгърнато жилищно строителство над средното ниво категория на строителство, много перспективен имот. НА 145/2017 г не сме взели предвид по същата причина. Кадастралния квартал е 3514, който е предходния, в който се намира аналога е различен от този, в който се намира оценявания имот.

НА № 65/2018 г. сме използвали защото такава е посочената стойност на продажбата в НА, използван от нас за аналог, поради което като така посочена в документа сме използвали.

Аналогът по НА № 44/2017 г. сме използвали, защото е посочен документа за собственост. Когато са Н.квидни имоти, когато имотът не е в изгодна пазарна позиция и липсва сериозно търсене към този тип имоти, неговата пазарна цена е ниска, спрямо такива, които са по-добре представени. В такива случаи по-евтините имоти предлагани на пазара се търгуват дори и под данъчната оценка на самите имотите. Сравнителните имоти са не много атрактивни какъвто е и процесния имот към посочената в експертизата дата. При съпоставка и изследване на пазарните аналози предоставени от ищеца и намиращи се по делото, спрямо процесния имот констатираме, че в разлика от 17 години към днешна дата в имотите, които са посочени в пазарните анализи е реализирано многоетажно строителство на по-високи от средните пазарни цени в момента, а в процесния имот и съседните на него не е разгърнато никакво строителство и явно, че няма и тогава не е имало силен интерес. Съотношението 80% тегловен процент на първия аналог и 20% при втория аналог определихме при следния критерий: тъй като единият аналог е със смесен статут – търговски и склад сме го взели с 20 %. Той се различава от оценявания склад, а другият е изцяло със статут на склад и е съседен и сделката е от същия месец сме го взели с по-голяма тежест. Корекционният коефициент на аналога по НА 65/2018 г. от 0,60 определихме като единствен корекционен коефициент във връзка със статута на част от имота като търговски, за разлика от оценявания имот, който е само склад.

**АДВ. С.:** По мое мнение въпросите които зададох включват и въпросите включени в молбите на ищеца.

На въпроси на адв. С.

**В. Л. А.:** Пояснявам, че застрояването за жилищно строителство, посочено по-рано от мен касае имота, посочен в пазарния аналог, представен от ищеца, намиращ се по делото и който не е взет като аналог.

**АДВ. И.:** Нямам възражения да се приеме НА № 44/2017 г., който се намира по делото.

**АДВ. С.:** Нямам възражения по приемане на НА № 44/2017 г.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приемат по делото Молба вх. № 6675/13.03.2024 г. и Молба вх. № 7347/23.03.2024 г. от ищеца ведно с представения пазарен аналог, обективиран в НА № 44/2018 г. и

## **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** и прилага към доказателствения материал Молба вх. № 6675/13.03.2024 г. и Молба вх. № 7347/23.03.2024 г. от ищеца ведно с представения пазарен аналог,

обективиран в НА № 44/2018 г. по делото.

**АДВ. С.:** Да се приеме Съдебно- оценителната експертиза, по същество я оспорвам като ще развия доводи. Моля да приемете и използвания от експертизата НА № 65/2018 г.

**АДВ. С.:** Да се приеме НА № 65/2018 г..

**АДВ. И.:** Да се приеме НА № 65/2018 г..

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приеме по делото използвания от експертизата НА № 65/2018 г., поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** и прилага НА № 65/2018 г. използвани като пазарен аналог от вещите лица при изготвяне на заключението по Съдебно- оценителната експертиза.

**АДВ. И.:** Моля да се приеме експертизата. Аз имам допълнителен въпрос към нея.

**АДВ. С.:** Да се приеме днес изслушаната експертиза. Ще искам допълнителна задача.

**СЪДЪТ** намира, че представеното заключение на тройната Съдебно-оценителната експертиза следва да бъде прието към доказателствения материал. Вещите лица са отговорили на възложените им задачи. В днешно съдебно заседание подробно аргументираха обстоятелствата, които са им дали повод да достигнат до окончателно заключение в представената тройната Съдебно-оценителната експертиза.

По тези съображения,

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** заключение с вх. № 5943/06.03.2024 г. на вещите лица по съдебно - оценителната експертиза към доказателствата по гр. д. № 495/2021 г. на ОС - Варна.

**СЪДЪТ** докладва справки-декларации по Наредба № 2/29.06.2015 г. представени днес в съдебно заседание от вещите лица за сумата от 585 лв. за вещото лице А. А. и по 515 лв. за всяко от вещите лица Й. А. и Р. Д..

**ОПРЕДЕЛЯ** окончателно възнаграждение на вещите лица А., А. и Д. в размер на общо **1615 /хиляда шестстотин и петнадесет/ лева** за изготвяне на експертизата, съгласно депозираните справки-декларации – 585 лв. за вещото лице А. А., 515 лв. за вещото лице Й.

А. и 515 лв. за вещото лице Р. Д..

**ЗАДЪЛЖАВА** ответниците да внесат още **415 лв.** допълнителен депозит в 2-седмичен срок от днес, след което да се издадат допълнителни РКО на вещите лица, за което да се уведомят.

Издават се РКО за по **400 /четиристотин/ лв.** на всяко от вещите лица и оригиналите се връчват на вещите лица.

**АДВ. С.:** Нямам искания по доказателства. Оспорвам заключението в двете му части като няма да правя искания за допълнителна експертиза. Представям списък с разноси по чл. 80 ГПК, ведно с доказателства за сторени разноси.

**АДВ. С.:** Правя възражение за прекомерност в частта на уговореното и заплатено адвокатско възнаграждение.

**АДВ. И.:** Правя възражение за размера адвокатското възнаграждение на насрещната страна.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приемат по делото представените от ищеца списък с разноси и доказателства за извършването им, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** по делото представените от ищеца списък с разноси по чл. 80 ГПК и доказателства за извършването им.

**АДВ. С.:** Не оспорвам днес приетата експертиза като моля да се постави допълнителна задача да се направи оценка на апартамента като се съобрази и правото на ползване, учредено към датата на сделката. Вещите лица изрично казаха, че това е обстоятелство, което влияе на оценката на апартамента. Тъй като към една сделка влияят различни фактори, които не сме посочили, но те на база на техния експертен опит са съобразили, за мен е техен пропуск, че не са съобразили и правото на ползване. Моля да бъде дадена оценка като коректно се съобрази и правото на ползване, тъй като това е сериозен критерий, който влияя върху определянето на пазарната оценка на един недвижим имот според вещото лице А..

**АДВ. И.:** Не оспорвам заключението. Относно оценката на имотите се направиха достатъчно експертизи по делото. Има доста голяма разлика в стойността, която вещите лица са заключили в настоящото заключение на СОЕ. Не я оспорвам, но като цяло предмет на атакуваната от ищеца сделка е такава по чл. 15 от ТЗ – покупко-продажба на търговско предприятие като съвкупност на права, задължения и фактически отношения. Задачата на

вещите лица бе да оценят само и единствено имотите, включени в търговското предприятие, без да се оценява търговското предприятие. В тази връзка, ако позволите да се допусне допълнителна задача към вещите лица по тройната СОЕ каква е пазарната стойност на цялото търговско предприятие на ЕТ, който е заличен към днешна дата, която оценка да е към датата на сключване на договора за покупко-продажба на търговското предприятие - 6.10.17 г. като се използва метода на дисконтираните парични потоци и чистите стойности на активите. Това е евентуално въпроса ако прецени съдът да допусне.

**АДВ. С.:** Двете искания са недопустими, неоснователни и процесуално ненужни. По искането за оценка на право на ползване. Настоящата СОЕ е назначена по искане на двамата ответници за оценка която не включва право на ползване. То е оценено от първоначалната експертиза на вещото лице П. и допълнителното заключение на вещото лице И., прието в с.з. на 18.05.2023 г., поради което има два варианта по две различни методики на това право на ползване изчислено в процент или обикновена дроб от възприетата пазарна цена То е изчислимо с просто аритметично изчисление от съда при възприемане на съответна оценка. Относно искането за търговското предприятие е преклудирано отдавна. Искането е било за тричленна експертиза само по въпроса за оценка на включените в предприятието недвижими имоти и тази задача е изпълнена. Искане, когато е назначавана тричленната СОЕ за оценка на търговското предприятие не е правена. Такава е правена трикратно – от експертизата на Пл. П. първоначално и допълнителната на вещото лице И., поради което допускането на такава задача е ненужно

**СЪДЪТ** намира, че по направените в днешно съдебно заседание искания от процесуалните представители на ответниците адв. С. и адв. И. за назначаване за допълнителна тройна СОЕ на посочените от процесуалните представители на страните, че следва да остави искането без уважение. При формирането на задачите посочени от страните не се изтъкна наличие на нови факти и обстоятелства, които са станали известни на страните, които да обусловят допускане на допълнителни задачи в днешно съдебно заседание. Страните са имали възможност в по-ранен етап да формулират посочените в днешно съдебно заседание задачи, която възможност не е използвана.

По тези съображения,

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВЖЕНИЕ** искането на адв. С. и адв. И. за поставяне на допълнителни въпроси към тричленната СОЕ.

**АДВ. С.:** Няма да соча доказателства. Представям списък с разноски по чл. 80 ГПК. Не претендирам възнаграждение за процесуално представителство. Претендираме само разноски за вещи лица.



**АДВ. И.:** Няма да соча доказателства. Представям списък с разноси по чл. 80 ГПК. Не претендирам възнаграждение за процесуално представителство. Претендираме само разноси за вещи лица.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приемат по делото представените от страните списъци с разноси и доказателства за извършването им, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** по делото представените от ответниците списъци с разноси и доказателства за извършването им.

**СЪДЪТ**, като взе предвид поведението на страните намира, че са налице предпоставките за даване ход на устните състезания, поради което и на основание чл. 149, ал. 1 ГПК

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

**АДВ. С.:** Моля да уважите предявените главни икове за разкриване и обявяване на пълната симулативност на двете процесни сделки. Считам тези икове за доказани от гласните доказателства и множеството косвени доказателства и обстоятелства за тях, които в своята съвкупност налагат извод, че процесните сделки са сключени от наследодателя на ищеца с единствената цел да се попречи на същия да реализира наследствените си права. Сделките са привидни, поради това и нищожни. При евентуално разглеждане на иковете за прогласяване на същите сделки за нищожни поради противоречие с добрите нрави, моля да констатирае, че вписаните в договорите продажни цени са многократно по-ниски от реалните пазарни такива, както и останалите обстоятелства, които поначало следва при това основание за нищожност да се съобразят, а те са, че продажната цена по апартамента не е плащана, индицирано от много доказателства, а тази за продажба на търговското предприятие е преведена по банков път на части с реално използване на внесени от наследодателя суми в брой и тяхното превъртане. По този начин е създадена привидност на погасяване на задължения, което всъщност е станало със средства на самия кредитор. Моля да уважите главните, евентуално предявените икове при тяхното разглеждане с присъждане на разноси в пълен размер като съобразите, че са в минималния размер. За процесния апартамент, моля да съобразите цената на правото на ползване, съобразно цитираната и представена практиката на ВКС. Относно имотите в ЗПЗ и апартамента следва да се вземат

като меродавни предвид оценките на вещото лице И., приета в с.з. през май 2023 г. Моля за възможност да представя писмени бележки.

**АДВ. С.:** Предмет на това дело са три въпроса: въпросът за свободата на личната воля, може ли човек да разполага със собственото си имущество както намери за добре-отговорът е да;

Вторият въпрос е, длъжен ли е човек при упражняване на свободната си воля да се съобразява с наследниците си - не, не е;

Третият въпрос е този за пазарната цена. Житейската и икономическата логика налагат един отговор - един имот струва толкова за колкото са се разбрали равнопоставени субекти – купувач и продавач. Не се твърди в настоящото производство продавачът да е страдал от психическо разстройство, което да поставя под съмнение способността му да възприема и да оценява правилно фактите от обективната действителност. Не се доказва измама или насилие от страна на купувачите, поради което считам, че след като продавачът е намерил за достатъчна цената, на която е продал имотите, другото е просто злоупотреба с права. Моля за възможност да представя писмени бележки.

**АДВ. И.:** Моля да отхвърлите изцяло предявените от ищеца искове за обявяване нищожност на двете сделки, в частност на договора за покупко - продажба на търговското предприятие, както и иска за обявяване на сделките за симулативни. Въпреки многократните опити на ищеца, твърденията му останаха недоказани. Договорът за продажба на търговското предприятие, сключен между ЕТ на починалия С. С. и търговското дружество „Ел Ес Ем“ ООД е законосъобразна правна сделка, сключена при всички правила. Вещите лица посочиха, че липсата на интерес към даден обект, предмет на сделка, влияе и върху цената му. При обявяване на продажбата на търговското предприятие е спазено изискването за изготвяне на оценка, която да покаже към момента на сключване на сделката каква е стойността на търговското предприятие като съвкупност права и отношения. Въпреки многократните опити на ищеца, включително чрез гласни показания от свидетелите му, не се доказва, че наследодателят му е страдал от психически разстройства или проблеми, които да водят до съмнение по отношение на неговата воля. Поради тези факти, считам исковете му за неоснователни и недоказани като твърдя, че настоящият процес е злоупотреба с права. Моля да постановите съдебен акт, с който да отхвърлите предявените искове. В условия на евентуалност, тъй като съм предявила и насрещен иск, моля да се произнесете и по отношение на него. Търговското дружество, което представлявам, бидейки правопреемник на ЕТ законосъобразно и правилно е продължило да изпълнява задълженията, произтичащи от договора за покупко-продажба на търговското дружество. В кориците на делото се съдържат доказателства за неправомерното отношение на ищеца. Въпреки многократните опити да бъде намерен и да посочи банкова сметка, по която да му бъдат превеждани дължимите му суми, останали след смъртта на С. С., той не предостави такава. Моля за възможност да представя писмени бележки.

**СЪДЪТ** като взе предвид, че делото е изяснено, на основание чл. 149, ал. 2 от ГПК обявява устните състезания за приключили и посочва, че ще обяви решението си в законоустановения срок.

**Дава възможност** на ищеца да представи писмени бележки в 7-дневен срок от изготвяне на протокола и на ответниците да представят писмени бележки в 10-дневен срок от изготвяне на протокола с преписи за насрещните страни.

**ПРОТОКОЛЪТ** е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.37 часа.

**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_