

# ПРОТОКОЛ

№ 210

гр. Варна, 02.04.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Тони Кръстев

при участието на секретаря Мая Т. И.

Сложи за разглеждане докладваното от Тони Кръстев Търговско дело № 20233100900439 по описа за 2023 година.

На именното повикване в 09:30 часа се явиха:

**Ищецът ДП „ФОНД ЗАТВОРНО ДЕЛО“**, редовно призован, представлява се от **управителя В. А. - същия в качеството и на адвокат**, както и от **адвокат Н. Д.**, двамата редовно упълномощени и приети от съда от днес.

**Ответникът „ЖЕЛЕВ“ ООД**, редовно призован, представлява се от **адвокат М. Б.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Вещото лице К. В. В.**, редовно призована, явява се лично.

**Адв. Д.:** Моля да дадете ход на делото.

**Адв. Б.:** Моля да дадете ход на делото.

**СЪДЪТ**, предвид редовното призоваване на страните, 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**, на основание чл. 143 от ГПК пристъпва към изясняване на **фактическата страна на спора**, като приканва страните да изразят становище по проекта за доклад на делото.

**Адв. Д.:** Поддържам искове така, както са предявени. Оспорвам отговорите. Бих искал да направя няколко бележки по проекта за доклад.

На първо място бих искал да посоча, че пред Софийски градски съд ответникът е образувал търговско дело № 1789/2023 г., където ответникът в този процес твърди, че сумите – предмет на релевираното от него възразение за прихващане се дължат от държавата, а не от представляваното от мен предприятие. Представям заверено копие от исквата молба, от която е

видно, че делото е с идентичен предмет спрямо възраженията за прихващане. В тази връзка, доколкото възражението за прихващане би формирало сила на пресъдено нещо, релевирано в това производство, моля да се произнесете по въпроса дали сте приел за съвместно разглеждане и възражението за прихващане, направено от ответника.

В случай че сте го приел за съвместно разглеждане, имаме бележки относно разпределението на доказателствената тежест, като във връзка с направените с допълнителната искова молба оспорвания и възражения, моля да допълните така разпределената доказателствена тежест, като укажете на ответника, че е негова тежестта да доказва, че вземането, с което се твърди, че прави прихващане, а съществува, същото е ликвидно и е изискуемо.

По отношение на нашите доказателствени искания, моля да се произнесете по направеното от нас възражение относно приемането на оценката, която е представена от ответното дружество, доколкото същата съставлява частна експертиза и в тази връзка поддържаеме подробно изложените съображения в допълнителната искова молба.

**Адв. Б.:** Оспорвам исковата молба. Поддържам представените отговори и направените с тях искания. По доклада молбата ми е да преоцените становището си във връзка с исканите свидетелски показания, тъй като искането ни е свързано с установяване на обстоятелство около сключването на договора, респективно с мотивите на страните да сключат договора, респективно с очакванията за заплащане на извършената работа, а относно прекратяването във връзка с обстоятелствата, довели до удължаването на срока и неговото прекратяване с нарочно предизвестие, в този смисъл, съгласно закона и съобразно трайната съдебна практика на ВКС, такива свидетелски показания са допустими, поради което моля за произнасяне в настоящата посока.

Освен горното по изложеното от колегата, във връзка със заведеното производство пред Софийски градски съд, изнесената информация е некоректна и непълна дотолкова, доколкото искът в Софийски градски съд е заведен както срещу държавата, така и срещу „Фонд затворно дело“. Към настоящия момент е налице произнасяне на СГС и прекратяване на производството по отношение на държавата и жалба, с която е сезиран Софийски апелативен съд. Това е по отношение на страните. По отношение на предмета, в действителност вземането е предявено на същото основание, но изрично е указано, че вземането, което е предявено пред СГС е намалено с възражението, което е упражнено пред настоящата инстанция, поради което няма покриване на предмета. Това е така, защото делото пред СГС е заведено след образуването на настоящото производство, с което ние сме се съобразили, при завеждането на производството пред СГС.

Колкото до представената експертиза, наречена „частна“, считаме, че същата трябва да бъде приета и да бъде ценена както в качеството си на стъпка – елемент от уговорените между страните условия за определяне стойността на извършените подобрения, така и за предприетите от страните действия по изпълнението на договора. Доколко съдът ще опре своето решение на тази експертиза за определяне на стойността, това е въпрос на крайния съдебен акт при определяне допустимостта на доказателствата.

Колкото до представените допълнителни доказателства с нарочна молба, на първо място считам, че същите са преклудирани. На второ място считам, че са неотносими дотолкова, доколкото касаят период, който по никакъв начин не е обвързан с предмета на делото, а някои от тях нямат и качествата на доказателства (има предвид снимковия материал), поради което Ви моля за произнасяне в тази посока.

**Адв. Б. на въпрос от съда:** Заявили сме възражение за прихващане за една обща сума, като сме посочили, че част от нея претендираме като стойност на сградите на бул. „Сливница“ № 181, а друга част на бул. „Сливница“ № 164. Тези на бул. „Сливница“ № 181 Б, би следвало да съответстват на кадастрален номер, завършващ на 1776, а тези на бул. „Сливница“ № 164, би следвало да съответстват на кадастрален номер, завършващ на 1779.

**Адв. Д. на въпрос от съда:** Не оспорваме, че ответникът е построил сградите. По доказателствената тежест считаме, че е неправилно разпределено по отношение на ликвидност и изискуемост на вземането.

**СЪДЪТ,** като взе предвид изявленията на процесуалните представители на страните, намира следното:

Обстоятелството, че е заведено дело пред Софийски градски съд с номер: 1789/2023 г. с ищец и ответник по настоящото дело и с предмет – вземания със същото основание, което е заявено във възражението за прихващане в настоящото производство, не е пречка за разглеждане на последното дотолкова, доколкото исковете пред Софийски градски съд са предявени като частични.

Съдът счита, че проекто-докладът по делото, обективиран в Определение № 140 от 29.01.2024 година следва да бъде обявен за окончателен с уточнението, че съдът е приел за разглеждане направеното от ответника възражение за прихващане с вземането на ответника от ищеца на сума в общ размер 5 874 600 лева, дължима на основание сключените договори за съвместна дейност от 29.09.1998 г. и 01.10.1998 г., както следва: 3 817 200 лева за сградите, изградени в имот с идентификатор номер: 10135.3515.1776 и 2 057 400 лева за сградите, изградени в имот с

идентификационен номер: 10135.3513.1779.

Съдът намира, че не са налице основания за промяна в частта за доказателствената тежест, доколкото ликвидността и изискуемостта са предмет на установяване в настоящия процес, с оглед на това, че се касае за съдебно заявено възражение за прихващане, а не за извънсъдебно такова.

Водим от гореизложеното, съдът

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИСТЪПВА КЪМ ДОКЛАД** на предявените искове съобразно Определение № 140 от 29.01.2024 година и съобразно гореизложените уточнения, като го **ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН**, в следния смисъл:

Производството е образувано по искова молба с вх. № 19177/02.08.2023 г., уточнена с молба с вх. № 20297/18.08.2023 г. на Държавно предприятие „Фонд Затворно дело“, ЕИК 129009070, гр. София против „Желев“ ООД, ЕИК 103161013, гр. Варна, с която са предявени обективно и субективно съединени осъдителни искове за осъждане на ответника да **заплати** на следните суми /изменени по реда на чл. 214 ГПК/: **главница** в размер на **433 944 лева**, представляваща обезщетение за ползването на имот № 10135.3515.1776 за периода от **01.10.2018 г. до 31.12.2020 г. ; 136 457,16 лева** – **мораторна лихва** върху главницата в размер на 433 944 лева за периода от 02.08.2020 г. до 02.08.2023 г.; **главница** в размер на **193 671 лева**, представляваща обезщетение за ползването на имот № 10135.3513.1779 за периода от **29.09.2018 г. до 31.12.2020 г.; 44 278,88 лева** – **мораторна лихва** върху главницата в размер на 193 671 лева, за периода от 02.08.2020 г. до 02.08.2023 г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от датата на исквата молба до окончателното плащане разноските по делото.

**В исквата и уточнителните молби ищецът излага следните фактически твърдения:**

Ищцовото дружество, в качеството си на юридическо лице, създадено съгласно чл. 37, ал. 2 от Закона за изпълнение на наказанията и задържането под стража, с териториални поделения в затворите, респ. държавното предприятие, е със статут на търговец по смисъла на чл. 62, ал. 3 от Търговския закон и публично предприятие съгласно чл. 2, ал. 1, т. 3 от Закона за публичните предприятия с основен предмет на дейност – подобряване на условията за изпълнение на наказанията и било правоприемник на правата и задълженията по всички сключени договори, свързани с осъществяването на стопанската дейност на местата за лишаване от свобода.

През 1998 г. между Затвора гр. Варна и „Желев“ ООД били сключени два договора за съвместна дейност, които били утвърдени от Главно управление на местата за лишаване от свобода. **Договор за съвместна**

**дейност № 1811 от 29.09.1998 г.** с цел и предмет: обединяване на усилията на страните за постигане на обща цел – изграждане и съвместна експлоатация на бензиностанция и газостанция, с оглед постигане на икономически резултат и максимално ангажиране на лишените от свобода с трудова дейност. С договора било уговорено, че Затвора - гр. Варна участва в съвместната дейност с предоставянето за ползване на част от собствения му недвижим имот с площ 2,000 дка – парцел 4581 по КП от 1979 г., и снабдяването на всички необходими документи, досежно строителството на бензиностанция и газостанция, както и осигуряването на работна ръка. А „Желев“ ЕООД следвало да участва с парични средства, изразяващи се в инвестиции за изграждането на бензиностанция и газостанция, вложени като цени за строителни материали, заплащане на труд, за оборудването им с технически средства, всички останали разходи, свързани пряко или косвено с изграждането или експлоатацията на двата обекта за срока на действие на договора. Определено било участието на страните в съдружието по следния начин: 20% за Затвора - Варна и 80% за „Желев“ ЕООД, като „Желев“ ЕООД водел счетоводството при извършване на съвместната дейност. Внесеното от всеки съдружник имущество за осъществяване на съвместната дейност оставало негова собственост, а придобитото по време на действие на договора и в резултат от тази съвместна дейност ставало собственост на съдружниците при определените между тях дялове. Ответното дружество се задължило да извърши строителството със свои средства, да обслужва с предимство и с отстъпка от цените за МПС-та на Затвора - Варна. Впоследствие посоченият имот бил предоставен за управление на ищцовото държавно предприятие с акт за частна държавна собственост. Вторият **Договор за съвместна дейност № 1823/01.10.1998 г.** бил с цел и предмет: обединяване на усилията на страните за постигане на обща цел - изграждане и съвместна експлоатация на бензиностанция и газостанция, автосервиз и автооказион, складове, с оглед постигане на икономически резултат и максимално ангажиране на лишените от свобода с трудова дейност, като предмет на договора са отношенията между страните по повод строителството на обектите, тяхната експлоатация и резултатите от това. С договора било уговорено, че Затворът - Варна участва в съвместната дейност с предоставянето за ползване на част от собствения му недвижим имот с площ 9,000 дка с граници: останалата част от имота, ул. „Христо Смирненски“, подстанция „Варна-Запад“ и бул. „Сливница“, и снабдяването на всички необходими документи, досежно строителството на бензиностанция и газостанция, както и осигуряването на работна ръка, ответното дружество се е задължило да участва с парични средства, изразяващи се в инвестиции за изграждането на обектите, вложени като цени за строителни материали, заплащане на труд, за оборудването им с технически средства, всички останали разходи, свързани пряко или косвено с

изграждането или експлоатацията на двата обекта за срока на действие на договора. Определено било участието на страните в съдружието по следния начин: 20% за Затвора - Варна и 80% за „Желев“ ЕООД, като последното водело счетоводството при извършване на съвместната дейност. Уговорено било, че внесено от всеки съдружник имущество за осъществяване на съвместната дейност оставало негова собственост, а придобитото по време на действие на договора и в резултат от тази съвместна дейност ставало собственост на съдружниците, при определените между тях дялове. Ответното дружество се задължило да извърши строителството със свои средства, да обслужва с предимство МПС на Затвора - Варна и с отстъпка в цените на услугите. Впоследствие посоченият имот бил предоставен за управление на ищцовото държавно предприятие с акт за частна държавна собственост.

Страните по договорите запазвали юридическата си самостоятелност. Печалбата се разпределяла между съдружниците съобразно дяловете им. И двата договора били сключени със срок от 20 години, считано от датите 29.09.1998 г. и 01.10.1998 г. Уговорено било и че след изтичане на срока на договорите, „Желев“ ЕООД или неговият правопреемник има право преимуществено, независимо от офертите на евентуални други лица, да наеме мястото и обектите, които е построил. Според т. 18 в раздел „Други условия“ и на двата договора било посочено, че след изтичане на действието на договора, страните могат да сключат нов такъв, при други условия и срок, а ако това не стане, построените обекти остават за Затвора - Варна, но последният дължи заплащане на тяхната стойност, определена от поне двама лицензирани експерт-оценители, посочени от всяка страна по един, като заплащането на определената стойност става изискуемо към момента на изготвяне на оценката.

С §63 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за държавния бюджет за 2003 г. (обн. ДВ бр. 120 от 29.12.2002), било направено изменение в Закона за изпълнение на наказанията (отм.) с което било създадено държавното предприятие „Фонд Затворно дело“. С държавен вестник бр. 48, от 23.05.2003 било обнародвано постановление на Министерския съвет № 106 от 13 май 2003 г., съгласно §1. от което дейността на "Фонд Затворно дело" преминавала с активите и пасивите към Държавно предприятие „Фонд Затворно дело“. Съгласно §1 от ПЗР на Правилника за устройството и дейността на Държавно предприятие „Фонд Затворно дело“ за осъществяване на дейността на предприятието, министърът на правосъдието предоставял материална база и дълготрайни материални активи на предприятието по реда на Закона за държавната собственост и правилника за прилагането му, а съгл. § 3 предприятието бил правопреемник на правата и

задълженията по всички договори на "Фонд Затворно дело".

С писмо изх. № 11-04-8/19/27.08.2021 г. Министерът на правосъдието, в качеството му на принципал на ДП „Фонд Затворно дело“, е отправил искане до Областния управител на област Варна за издаване на заповед, по силата на която да се изземат от „Желев“ ЕООД недвижимите имоти ПИ 10135.3515.1776 и ПИ 10135.3513.1779, ведно с построените в тях сгради. Искането било обосновано с изтичане на срока на двата договора през 2018 г., а двата поземлени имота били частна държавна собственост /съгласно Актове за частна държавна собственост с № 3324/23.02.2001 г., № 3326/23.02.2001 г., № 10234/01.03.2022 г. и № 10235/01.03.2022 г./, както и изградените в тях в периода 2000 - 2004 г. сгради по силата на приращението – чл. 92 ЗС, държани от „Желев“ ООД без правно основание. Последвало било издаването от Областния управител на Област Варна на Заповед № РД-22-7706-2 от 05.01.2022 г., с която на основание чл. 80, ал. 1 и ал. 2, чл. 81 и чл. 85 ЗДС е наредено изземване от „Желев“ ООД на държавни имоти, представляващи:

1. Поземлен имот 10135.3515.1776, с площ 17 070кв.м, описан в АЧДС № 3324/23.02.2001 г., ведно с построените в имота сгради:

1. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.1 - сграда за транспорта, със застроена площ 1329кв.м, брой етажи 1;

2. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.2 - административна, делова сграда със застроена площ 118кв.м, брой етажи 2;

3. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.3 - сграда за търговия, със застроена площ 101кв.м, брой етажи 1;

4. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.4 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 60 кв.м, брой етажи 1;

5. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.5 - сграда за енергопроизводство - трафопост, със застроена площ 9кв.м, брой етажи 1;

6. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.6 - складова база, склад със застроена площ 38кв.м, брой етажи 1;

7. Сграда с идентификатор 10135.3515.1776.7 - складова база, склад със застроена площ 124кв.м, брой етажи 1;

2. Поземлен имот 10135.3513.1779, с площ 13 528кв.м, описан в АЧДС № 3326/23.02.2001 г., ведно с построените в имота сгради:

1. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.1 - сграда за търговия, със застроена площ 147кв.м, брой етажи 1;

2. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.3 - сграда на транспорта със застроена площ 27кв.м, брой етажи 1;

3. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.4 - сграда за търговия, със застроена площ 56кв.м, брой етажи 1;

4. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.5 - сграда за битови услуги със застроена площ 138кв.м, брой етажи 1;

5. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.6 - складова база, склад със застроена площ 39кв.м, брой етажи 1;

6. Сграда с идентификатор 10135.3513.1779.7 - складова база, склад със застроена площ 130 кв.м, брой етажи 1.

Процесните два поземлени имота, представлявали частна държавна собственост, предоставени за управление на Министерство на правосъдие - ДП „Фонд затворно дело“ (ДП ФЗД), предвид посоченото в АЧДС.

Видно било от Констативен протокол, акт № 34, том I, рег. № 407 от 15 февруари 2022 г., по описа на А. П., нотариус с район на действие Варненски районен съд, вписана под № 537 в Нотариалната камара, че на 09 февруари 2022г. е иззето владението върху посочените по-горе поземлени имоти и сгради. С констативни протоколи от 09.02.2022г. бил извършен опис на имуществото, находящо се в ПИ 10135.3515.1776 и в сгради 10135.3515.1776.1, 10135.3515.1776.2, 10135.3515.1776.3, 10135.3515.1776.4, 10135.3515.1776.5, 10135.3515.1776.6, 10135.3515.1776.7 и находящо се в ПИ 10135.3513.1779 и в сгради с идентификатори 10135.3513.1779.1, 10135.3513.1779.3, 10135.3513.1779.4, 10135.3513.1779.5, 10135.3513.1779.6, 10135.3513.1779.7, подписани от представителите на ответното дружество и от специално назначената за това със Заповед рег. № 3-1-3564-2 от 09 февруари 2022 г. на изпълнителния директор на ищцовото предприятие, Комисия, в присъствието на нотариус А. П., с район на действие Варненски районен съд, вписана под № 537 в Нотариалната камара.

Ответното дружество било оспорило заповед № РД-22-7706-2 от 05.01.2022 г. на областния управител на област Варна за изземване на двата ПИ с идентификатори 10135.3515.1776 и 10135.3513.1779, заедно със сградите в тях, като с Решение №1052 от 28 юли 2022 г. по адм. д. № 31 от 2022 г., по описа на Административен съд Варна, 25 състав, е потвърдена заповедта на областния управител като законосъобразна и решението е влязло в сила на 23 февруари 2023 г.

Твърди се, че държавата, а и ищцовото предприятие, като лице, комуто е възложено да управлява горепосочените поземлени имоти, са били лишени от ползването на горепосочените поземлени имоти и сгради за периода от 29 септември 2018 г. до 09 февруари 2022 г. за поземлен имот № 10135.3513.1779 или за период от общо 40 месеца и от 01 октомври 2018 г. до 09 февруари 2022 г. за поземлен имот № 10135.3513.1776 или за период от



общо 40 месеца, за които периоди ответното дружество е владяло имотите без правно основание, лишавайки собственикът им - държавата, и лицето, на което е възложено стопанисването на тези имоти - ищцовото предприятие, от възможността да реализират правата си върху тях, както и да получават доходи от същите. Претендират се обезщетения за ползването на поземлен имот № 10135.3515.1776 считано от 01 октомври 2018 г. до 31 декември 2020 г., а за поземлен имот № 10135.3513.1779, считано от 29 септември 2018 г. до 31 декември 2022г., т.е. за период от 27 месеца.

Размерът на обезщетението за лишаването на държавата от ползването на имота се съизмерявал с пазарната стойност на наема за процесния район, като се въвежда твърдение, че наемът за имот № 10135.3515.1776 за един месец бил 16 072 лева, а за периода на претенцията – общо 433 944 лева, а за имот № 10135.3513.1779 за един месец бил 7 173 лева, а за периода на претенцията – 193 671 лева.

Ищецът твърди, че ответното дружество е знаело, че срокът на договора за съвместна дейност е 20-годишен и в случай, че не настъпели обстоятелствата, предвидени в договора относно сключването на договор за наем или други подобни условия, то след тази датата договорите следвало да се считат за прекратени поради изтичането на предвидения в тях срок, а имотите следвало да бъдат върнати на държавата. В тази връзка се счита, че едновременно с възникването на задължението за обезщетяване във връзка с лишаването от ползването е възникнало и задължението за лихви, тъй като ответникът е изпаднал в забава още с изтичането на договорения срок за ползването на имотите.

По изложените съображения, се настоява за уважаване на исквете и присъждане на разноските по делото.

**В срока за отговор, ответникът „Желев“ ООД е подал отговор на исквата молба**, с който прави възражение за недопустимост на исквата молба, поради липсата на материална процесуална легитимация на ищеца. Изразява становище, че пред съда държавата се представлява поначало от министъра на финансите, а при спор за недвижими имоти – държавна собственост представителството се осъществява от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Тъй като имотите, за които се търсело обезщетение били държавна собственост, то се счита, че ищецът не може да представлява държавата.

При условията на евентуалност, ако би била призната материалната и процесуалната легитимация на ищеца да заведе настоящото производство, то следвало да се приеме, че същият е легитимиран и да отговаря за извършените в имота подобрения и за дължимите на това основание суми,

поради което се прави **възражение за прихващане със стойността на извършените в имота подобрения** до размера, в който бъде уважена ищцовата претенция.

По отношение на договорите за съвместна дейност изразява становище, че както в хода на административното производство по обжалване заповедта на Областен управител Варна било установено, те не са такива за гражданско дружество по смисъла на ЗЗД, поради което и изграденото не е станало собственост на дружеството, а било държавна собственост.

Договорът за съвместна дейност предполагал насрещни права и задължения между страните, като с тях страните поели помежду си насрещни права и задължения - строителство срещу ползване и заплащане. Ответникът твърди, че при сключването на договора „Желев“ ООД е имал за цел да построи обектите по договорите, да ги експлоатира за срока на договора и да получи стойността на построените обекти. В изпълнение на договора били изградени обектите върху двата терена Държавна собственост. Договорът бил прекратен едностранно от Държавата след изтичане на уговорения в него срок с изпратено изрично уведомление от ДП „Фонд Затворно дело“. През време на действие на договора били правени множество одити на извършената дейност без установени нарушения. Обектите били въведени в експлоатация, снабдени с актове за държавна собственост и приети с приемо-предавателни протоколи. В договора изрично било предвидено, че след изтичане срока на договора на „Желев“ ООД е дължима стойността на построените обекти. Страните са договорили, че стойността ще се определи от оценители, посочени от всяка една страна. В изпълнение на задължението по договорите „Желев“ ООД е възложил извършването на оценки, като същите са с дата 27.09.2018 год. Съгласно договорите заплащането на така определената стойност ставало изискуемо към момента на изготвяне на оценката. Съгласно изготвената Пазарна оценка стойността на сгради по списък, находящи се на бул. „Сливница“ № 164, изградени в ПИ с идентификатор 10135.3513.1779 по плана на гр. Варна с идентификатори: 10135.3513.1779.1, 10135.3513.1779.3, 10135.3513.1779.4, 10135.3513.1779.5, 10135.3513.1779.6, 10135.3513.1779.7 възлизала на **2 057 400 лв.** Съгласно изготвената Пазарна оценка стойността на сгради по списък, находящи се на бул. „Сливница“ № 181 Б: 1, изградени в ПИ с идентификатор 10135.3515.1776 по плана на гр. Варна, идентификатори: 10135.3515.1776.1, 10135.3515.1776.2, 10135.3515.1776.3, 10135.3515.1776.4, 10135.3515.1776.5, 10135.3515.1776.6, 10135.3515.1776.7, възлизала на **3 817 200 лв.** Така общата стойност по двата договора за съвместна дейност била **5 874 600 лв.**, дължима към датата на изготвяне на оценките – 27.09.2018 год., ведно със законната лихва, изчислена до 01.05.2023 год. в размер на **2 766 441.96 лева.** Оценки

били възложени от двете страни на изпълнителя Агенция "Папад" и след изготвянето им били внесени в ДП „Фонд затворено дело“ за уреждане на отношенията във връзка с изтичане срока на действие на договорите. С нарочно писмо с рег. № 1-842-47 от 02.10.2018 год. ищецът отговорил, че въпросите, свързани с прекратяването на договорите и предложенията на ответника са били внесени за обсъждане от Управителния съвет на предприятието от 26.09.2018 г. и преписката била представена в Министерството на правосъдието за становище и указания за последващи действия, поради обстоятелството, че съгласно чл. 15 от Правилника за устройството и дейността на Държавно предприятие „Фонд затворно дело“ правото на собственост на държавата в държавното предприятие се упражнявало от министъра на правосъдието и в неговата компетентност било вземането на решения за разпореждане, учредяване на вещни права и за отдаване под наем на имоти – частна държавна собственост. До момента отговор или предложение за уреждане на отношенията по договорите за съвместна дейност не бил получен.

Ответникът твърди, че всички сгради са предадени и приети от Държавата във видимо добро състояние, ведно с монтираните в тях съоръжения, но без да е заплатена тяхната стойност. Поради това прави възражение за прихващане със задължението на Държавата, респективно задължението на ищеца да заплати на „Желев“ ООД сумата общо в размер на **5 874 600 лв., дължима на основание сключените договори за съвместна дейност** от 29.09.1998год. и 01.10.1998год. както следва: **3 817 200 лева** за сградите, изградени в имот с идентификатор номер: **10135.3515.1776** и **2 057 400 лева** за сградите, изградени в имот с идентификационен номер: **10135.3513.1779**, ведно със законната лихва.

В условията на евентуалност, ответникът претендира да бъде заплатена сумата от **5 874 600 лв.**, определена на база пазарната стойност на постройките в имота **към датата на изтичане срока на договора или към датата на изтичане на предизвестията на договорите**, както и законната лихва до 01.05.2023 год. в размер на 2 766 441.96 лв.

След изтичане срока на договора, дружеството „Желев“ ООД е продължило своята дейност по договора, поради което и двете страни са приели, че договорът е продължил действието си за неопределено време. Липсвало изявление на другата страна по договора (ищеца), с което да се е противопоставила на продължаването на договора след изтичане на срока. За прекратяването на договора ответникът твърди, че е уведомен с писмо с изх. № 1- 842-87/19.10.2021 год., с което бил посочен срок на предизвестията – един месец, което определя като недобросъвестно. Ответникът отбелязва, че след като изявлението е направено от Държавното предприятие, то

последното е приело, че договорът е продължил своето действие. В отговор на предизвестията ответникът отправил писмено становище, в което поставил всички въпроси, произхождащи от договора, но до настоящия момент отговор на въпросите не бил получен.

Ответникът посочва, че в договорите изрично било заложено, че „Желев“ ООД има право след изтичането на срока на договора да наеме мястото и обектите, които е построил, предмет на нов договор за наем. В случай, че това не станало ДП "Фонд Затворно дело" дължало заплащане стойността на обектите. След като „Желев“ ООД не получил стойността на обектите, ответникът счита, че не може да се приеме, че договорът е прекратен и имотите са държани без основание.

Оспорва се твърдението, че договорите са прекратили своето действие с изтичане на 20 годишния срок, за който са сключени. Оспорва и твърдението, че държавата и ищцовото предприятие са били лишени от ползването на горепосочените поземлени имоти и сгради за периода от 29 септември 2018 г. до 09 февруари 2022 г. за поземлен имот № 10135.3513.1779 и от 01 октомври 2018 г. до 09 февруари 2022 г. за поземлен имот №10135.3513.1776 и през които периоди ответното дружество е владяло имотите без правно основание. В тази връзка се въвежда твърдението, че терените, след като са застроени по силата на договора за съвместна дейност, те изгубили своето самостоятелно правно съществуване. Счита, че договорът за съвместна дейност е продължил своето действие с мълчаливото съгласие на двете страни той не би могъл да се прекрати с изтичане на срока или с едностранно предизвестие, без да бъдат уредени отношенията между страните. В този смисъл, ответникът намира, че държавата, респективно ищецът ползват имоти, които са предмет на договора, без основание. Оспорва размерът на обезщетението за лишаването на държавата от ползването на имота да се съизмерява с пазарната стойност на наема за терена за процесния район, защото имотите били застроени, а посочените в исковата молба суми касаели незастроени терени.

Оспорва твърдението, че срокът на договора за съвместна дейност е 20-годишен и в случай, че не настъпили обстоятелствата, предвидени в договора относно сключването на договор за наем или други подобни условия, то страните са определили, че след датата на изтичането на предвидения в договорите срок, имотите е следвало да бъдат върнати на държавата. Твърди се, че от характера на договора за съвместна дейност следва, че прекратяването на същия настъпва едва с уреждане на отношенията между страните, а именно - заплащане на извършеното строителство. Отделно от това, посочва, че договорът за съвместна дейност никога не е изключвал ползването на имота от страна на държавата и тя не е отстранявана от имота, като същата е извършвала и действия на управление по отношение на имота -

неговото застрояване.

Поради изложеното, се оспорват и акцесорните искове за лихви за забава върху обезщетението по чл. 86, ал. 1 от ЗЗД при съобразяване, че същата се дължи не от покана за заплащането му, а от момента, в който е собственикът е бил лишен от възможността да ползва вещта си и да реализира доходи от нея.

На основание на гореизложеното, моли за отхвърляне на ищцовата претенция като неоснователна и недоказана. В случай, че ищцовата претенция бъде приета за основателна, моли за уважаване на възражението за прихващане с размера на дължимите суми за извършените в имотите подобрения до размера на уважената част. Претендира разноски.

**С допълнителната искова молба, уточнена с молба вх. № 2078 от 25.01.2024 г.,** ищецът прави изменение на исковата претенция за обезщетение за забавено плащане, като моли в тази част същите да се считат за предявени, както следва: 136 457,16 лева – мораторна лихва върху главницата в размер на 433 944 лева, считано от 02.08.2020 г. до 02.08.2023 г. и 44 278,88 лева – мораторна лихва върху главницата в размер на 193 671 лева, считано от 02.08.2020г. до 02.08.2023г., а по отношение на периода на начисление на главниците сочи период от 27 месеца, считано от датата, на която е следвало имотите да бъдат освободени, т.е. до 31.12.2020 г.

**Изразява становище по направените с отговора оспорвания по следния начин:**

**По възражението за недопустимост на исковата претенция** изразява становище, че действително държавата е собственик на посочените имоти, предоставени за управление в полза на ищцовото предприятие, но активно легитимиран да води исковото производство е именно ищецът, тъй като процесуалната субституция на ищеца, като субституент на държавата по дела, свързани с лишаването от възможността за използване на недвижим имот и търсенето на обезщетение за това, била последователно приемана за допустима в съдебната практика. Посочва съдебни решения, с които е прието, че държавните юридически лица упражняват правото на държавна собственост върху предоставените им за управление недвижими имоти от свое име, за своя сметка и на своя отговорност в пределите на закона и могат да бранят това право чрез иск и да претендират от свое име последиците от лишаването им от ползване. С редица решения изяснява възможността обезщетение за неоснователно ползване на имот да се претендира от лице, упражнявало владение върху него, независимо от основанията за това – като фактическо състояние или като правомощие на собственика, нарушено от ответната страна. Допълва, че съгласно чл. 14, ал. 2 и, ал. 3 ЗДС и чл. 12, ал. 1

ППЗДС предоставеното право на управление върху обекти, имоти и вещи - държавна собственост включва правото на съответните ведомства или общини да ги владеят, ползват и поддържат от името на държавата, за своя сметка и на своя отговорност в съответствие с предназначението им за нуждите, за които са предоставени, с грижата на добър стопанин. В това право се включвало и възможността на съответните ведомства да предявяват облигационни искове за обезщетение за лишаване от право на ползване върху вещи, чийто собственик е държавата. Ищецът намира, че това разрешение се приемало за приложимо включително и по отношение на нововъзникнали обекти, които са изградени и са придобити от държавата по силата приращението (чл. 92 ЗС). Поради изложеното, счита възражението за недопустимост на исковата молба за неоснователно, а направеното искане за овластяване от държавата за ирелевантно.

**По възражението за прихващане:** Ищецът оспорва съществуването на твърдяното от ответника вземане за твърдените от него извършени в имота подобрения. Твърди, че твърдените подобрения не съществуват, а дори и да съществуват не са на твърдяната от ответника стойност. Също така навежда твърдение, че вземането на ответника не е ликвидно, тъй като не е установено нито по основание, нито по размер. Отделно от това твърди, че вземането не е и изискуемо, тъй като не било изпълнено правилото по т. 18 от всеки от договорите, съобразно което след изтичане срока на действие на съответния договор стойността на обектите се определя от поне двама лицензиран и експерти оценители посочени от всяка страна по един, като заплащането на определената по този начин стойност става изискуемо към момента на изготвяне на оценката. В случая така изготвената оценка била по възлагане само на ответното дружество и не отговаряла на уговореното в договор. Поради това и оспорва твърдението оценките да са възлагани от двете страни по договора. Противопоставя се и по прилагането и кредитирането на пазарните оценки, тъй като по същество същите представлявали частни експертизи, които не можело да бъдат използвани като доказателства в процеса. Изразява становище, че за да се позове съдът на експертно заключение по разрешените в оценките въпроси, то следвало да бъде обективизирано в съдебна експертиза. На самостоятелно основание и при условията на евентуалност прави **възражение за изтекла погасителна давност на твърдяното вземане за главница и лихви**. Изразява становище, че твърдяното от ответника вземане по същество представлява обезщетение, поради което на основание чл. 111, б. Б от ЗЗД приложима била тригодишната давност, считано от датата на изтичане на срока на действие на всеки един от договорите. Оспорва дължимостта на лихвите върху твърдяните от ответното дружество вземания, тъй като ищецът не е изпаднал

в забава относно плащането на твърдяното вземане. На самостоятелно основание релевира възражение за изтекла погасителна давност по отношение на вземането за лихви.

**По другите оспорвания и твърдения на ответника:** Ищецът твърди, че с представеното от ответника писмо изх. № 3 от 14.08.2018 г., същият е признал, че срокът на действие на договорите е 29.09.2018 г. и съотв. 01.10.2018 г. А с писма изх. № 6 от 28.09.2018 г. и изх. № 7 от 01.10.2018 г. се потвърждавало знанието на ответника, че договорите са с 20-годишен срок, след изтичането на който същите се считат прекратени. Поради обстоятелството, че ответното дружество продължило да използва имотите и след изтичането на срока на действие на договорите за съвместна дейност, ищецът изпратил предизвестие с изх. № 1-842-87/19.10.2021 г. Не споделя интерпретацията на ответника, че договорите за съвместна дейност били сключени за неопределено време, тъй като липсвала каквато и да било изразена воля или уговорка между страните за продължаване действието на договорите след изтичането на срока им. Коментира, че макар със сключените договори страните да са уговорили възможността след изтичането на срока им ответникът да наеме имотите, то това не се отразявало на продължителността на договора. Същевременно счита, че уговорената правна възможност била за сключване на нов договор за съвместна дейност при други условия и срок, но не и на договор за наем. Оспорва и виждането на ответника, че действието на договорите не е прекратено, поради неуреждането на последиците от тях, тъй като страните изрично са ограничили продължителността им с уговарянето на конкретни срокове. Оспорва се и твърдението на ответника, че договорите за съвместна дейност никога не били изключвали ползването на имотите от страна на държавата, като се въвежда твърдение, че същата въобще не е била допускана до тях, тъй като не е извършвала действия по управление на имотите, изразяващи се в строителство.

**Моли да бъдат определени за безспорни обстоятелствата:**

- че между страните са били налице договорни отношения по два договора за съвместна дейност, които са породили действие на 29.09.1998 за договор № 1811 от 29.09.1998 г. и на 01.10.1998 г. за договор № 1823 от 01.10.1998 г., срокът на които бил 20 години;

- че на 29.09.2018 г. е изтекъл срока на действие на договор № 1811/29.09.1998 г., а на 01.10.2018 г. е изтекъл срока на действие на договор № 1823/01.10.1998 г.;

- след изтичането на тези срокове ответникът е продължил да осъществява дейността си до влизане в сила на Заповед № РД-22-7706-

2/05.01.2022 г. на областния управител на област Варна, по силата на която недвижимите имоти, ползвани от ответното дружество били иззети принудително на 09.02.2022 г.

По изложените съображения, моли за уважаване на предявените искове. Претендира и допълнително сторените разноски.

**В допълнителния отговор на допълнителната искова молба** се поддържат възраженията, направени с отговора на исковата молба. Изразява се становище по всеки от засегнатите въпроси по следния начин:

Относно легитимацията на ищеца, счита, че след като исковата претенция е обоснована с обстоятелството, че срокът на договора е изтекъл през 2018 г., към който момент сградите не са били предадени за управление, а АДС за сградите е издаден през 2022 г., към който момент се твърди, че са предадени за управление, то ищецът основавал искането си на два различни факта и това противоречие обосновавало липсата му на процесуална легитимация и към двата момента.

Относно оспорването по възражението за прихващане с аргумента, че твърдените подобрения не съществували посочва, че ищецът в исковата молба е описал сградите и съоръженията, които са изградени в имота, като всички те били изградени от ответника и предадени с посочените в исковата молба протоколи. По повод оспорването на изискуемостта на вземането с мотивите, че не е извършена оценка на имотите по възлагане на двете от страните, ответникът посочва, че приложение следва да намери чл. 25 от ЗЗД и че събдването на условието не може да бъде поставен в зависимост от недобросъвестното поведение на една от заинтересованите страни. Счита, че договорът за съвместна дейност е специфичен договор и същият не се прекратява автоматично с изтичане на уговорения срок, а след изпълнение на задълженията по него. Също така намира, че не е изяснен въпросът кой е легитимиран да отговаря за извършените в имота подобрения и за дължимите на това основание суми.

Относно твърдението, че вземането по същество представлява обезщетение, поради което, на основание чл. 111, б. Б от ЗЗД, е приложима тригодишната давност ответникът намира, че с процесните договори страните са поели помежду си насрещни права и задължения – строителство срещу ползване и заплащане. В тази връзка „Желев“ ООД не претендирал обезщетение, а изпълнение по сключения договор. По силата на договорите ответникът имал за цел да построи обектите по договорите, да ги експлоатира за срока на договора и да получи стойността на построените обекти.

Относно момента на забавата за изпълнение на договорното задължение ответникът счита, че поради неизпълнението на задължението си да бъде



посочен оценител за изготвяне на оценката и съответно заплащане на дължимото вземане от страна на ищеца, същият е изпаднал в забава и не е необходимо да му бъде изпращана покана за това.

Относно твърдяното противоречие в твърденията на ответника: ответникът посочва, че договорът за съвместна дейност никога не е изключвал ползването на имота от страна на държавата и всички действия в имота били извършвани от името на държавата – всички строителни книжа са на името на държавата. Твърди се, че държавата не е отстранявана от имота, като същата е извършвала и действия на управление по отношение на имота, като от името на държавата ответникът е застроил имота.

**В заключение, моли за отхвърляне на исковата претенция като неоснователна и недоказана.**

**Правна квалификация: чл. 59, ал. 1, вр. чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.**

**Съдът приема за безспорно**, че между страните са сключени договорите съвместна дейност: договор № 1811 от 29.09.1998 г. и договор № 1823 от 01.10.1998 г.; че в процесните поземлени имоти са изградени от ответника описаните сгради, станали частна държавна собственост съгласно Актове за частна държавна собственост с № 3324/23.02.2001 г., № 3326/23.02.2001 г., № 10234/01.03.2022 г. и № 10235/01.03.2022 г.; Издаването от Областния управител на Област Варна на Заповед № РД-22-7706-2 от 05.01.2022 г., с която на основание чл. 80, ал. 1 и ал. 2, чл. 81 и чл. 85 ЗДС е наредено изземване от „Желев“ ООД на процесните имоти; предаването на имотите на 09.02.2022 г. от ответника на ищеца;

**ДОКАЗАТЕЛСТВЕНА ТЕЖЕСТ:** Всяка страна следва да установи фактите, на които основава твърденията си и черпи изгодни правни последици, съобр. разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК

**УКАЗВА НА ИЩЕЦА**, че носи тежестта да докаже: че процесните поземлени имоти – частна държавна собственост са му предоставени за стопанисване и управление; че договорите, с които на ответника е предоставено ползването на имотите са прекратени на твърдяната дата, че ответникът е държал описаните имоти в периода, за който се претендира обезщетение за ползване, размерът на претендираното обезщетение, евентуално, че е заплатил на ответника претендираните с възражението за прихващане суми.

**УКАЗВА НА ОТВЕТНИКА**, че следва да докаже фактите и обстоятелствата, които го ползват, както и наведените правоизключващи, правоунищожавачи, правопогасяващи, или правонамаляващи възражения, в т.ч., че е имал основание да ползва имотите през процесните периоди, стойността на построените сгради.

**СЪДЪТ** намира, че следва да се приемат по делото представените от страните в хода на размяната на книжа заверени преписи на писмени доказателства.

По отношение на представената оценителна експертиза, представена от ответното дружество, съдът намира, че няма пречка същата да се приеме като частен свидетелстващ документ, като следва да се цени и като такъв, с оглед на което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателства по делото представените с исковата молба заверени преписи на: Договор за съвместна дейност № 1811 от 29.09.1998 г.; Договор за съвместна дейност № 1823 от 01.10.1998 г.; Акт за частна държавна собственост № 10234/01.03.2022 г.; Акт за частна държавна собственост № 10235/01.03.2022 г.; Заповед № РД-22-7706-2 от 05.01.2022 г., на областния управител на Варненска област; Констативен протокол от 09.02.2022 г., акт № 34, том I, рег. № 407 от 15 февруари 2022 г., по описа на А. П., нотариус с район на действие Варненски районен съд, вписана под № 537 в Нотариалната камара; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.1; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.2; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.3; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.4; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.5; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.6; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1776 и сграда с идентификатор 10135.3513.1776.7; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с идентификатор 10135.3513.1779.1; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с

идентификатор 10135.3513.1779.3; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с идентификатор 10135.3513.1779.4; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с идентификатор 10135.3513.1779.5; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с идентификатор 10135.3513.1779.6; Констативен протокол от 09 февруари 2022 г. за извършен опис на имуществото, находящо се на поземлен имот с идентификатор 10135.3513.1779 и сграда с идентификатор 10135.3513.1779.7; Решение № 1052 от 28 юни 2022 г., постановено по адм.д. № 31/2022 г., по описа на Административен съд Варна.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото** представените с молба с вх.№ 20297 от 18.08.2023 г. заверен препис на Правилник за устройство и дейността на ДП „Фонд затворно дело“.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото** представените с отговора на исковата молба заверени преписи на: Разрешение за ползване № 11/11.07.2001 год. на ДНСК, ТИ Варна; Разрешение за ползване №449/20.08.-2001 год. на ДНСК, ТИ Варна; Разрешение за ползване № 107/23.08.2001 год. на ДНСК, ТИ Варна; Акт за узаконяване № 5/23.03.2001 год. на Община Варна; Разрешение за ползване № 92 от 20.08.2001 г. год. на ДНСК, ТИ Варна; Писмо с рег. № 1 -842-47 от 02.10.2018год. на ДП „Фонд затворно дело"; писмо с рег.№ 1-4215-2 от 30.07.2018 г.; писмо вх.№ 6-598-1 от 15.08.2018 г.; писмо с изх.№ 5 от 25.09.2018 г.; писмо с изх.№ 6 от 28.09.2018 г.; писмо с изх.№ 7 от 01.10.2018 г.; писмо рег.№ 1-842-47 от 02.10.2018 г.; писмо с изх.№ 1-842-87 от 19.10.2021 г.; писмо с рег.№ 1-842-123 от 26.01.2022 г.; Искане на Министъра на правосъдието - проф. д-р Я. С., с изх. № 11-04-8/19/27.08.2021 г.; Отговор изх.№ 5 от 12.11.2021 г.; и-мейл от 21.04.2022 г., ведно с писмо; Решение № 576 на МС от 24.06.2005 г.; писмо с рег.№ 11-04-8 от 27.08.2021 г.; Приемо-предавателен протокол от 25.01.2022 г.; Приемо-предавателен протокол от 25.01.2022 г.; Приемо-предавателни протоколи – 14 бр.; Акт № 3324; Скица на поземлен имот № 15-66263 от 28.01.2019 г.; Скица на сграда № 15-66281 от 28.01.2019 г.; Скица на сграда № 15-66287 от 28.01.2019 г.; Скица на сграда № 15-66294 от 28.01.2019 г.; Скица на сграда № 15-66300 от 28.01.2019 г.; Акт № 3326; Скица на поземлен имот № 15-216839 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216869 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216867 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216874 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216879 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216885 от 10.04.2018 г.; Скица на сграда № 15-216892 от

10.04.2018 г.; Пазарни оценки – 2 бр.; Заповед № РД-22-7706-2/05.01.2022 год. на Областен управител на област Варна.

**Адв. Д.:** Господин Председател, считам, че няма основание за промяна на постановеното определение, доколкото не се сочат никакви обстоятелства, които налагат промяна на същото, съответно считам, че свидетелските показания не следва да бъдат допускани и поддържаеме изложеното становище в допълнителната искова молба в тази насока.

**СЪДЪТ** по отношение на подновеното искане от ответника за допускане на свидетелски показания, намира, че не са налице основания за ревизиране на определението на съда, с което е отказано допускане на исканите свидетелски показания дотолкова, доколкото както беше заявено в днешното съдебно заседание, същите се искат за доказване на обстоятелства във връзка със сключване на договорите, за които съдът намира, че свидетелски показания не са необходими, а също така се иска за доказване на обстоятелства, свързани с изменение на уговорените срокове в договорите, за които съдът намира, че исканите свидетелски показания са недопустими на основание чл.164, ал.1, т.5 в края, а именно за изменение на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, с оглед на което

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответника за изменение на Определение № 140 от 29.01.2024 г. в частта, в която е отказано допускане на свидетелски показания.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъде приет и приложен като доказателство по делото представения в днешното съдебно заседание от ищеца заверен препис на Искова молба с вх.№ 86962 от 28.09.2023 г. за образуваното пред Софийски градски съд дело, поради което

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателство по делото представения в днешното съдебно заседание от ищеца заверен препис на Искова молба с вх. № 86962 от 28.09.2023 г. за образуваното пред Софийски градски съд дело.

**Адв. Д.:** Поддържам искането да бъдат приети представените от нас доказателства с молба от 07.03.2024 г. Същите са относими, доколкото установяват по документи, предоставени от ответното дружество, счетоводните записвания във връзка със сградите, както и състоянието на сградите към момента, в който същите са били предадени на ищеца с констативните приемо-предавателни протоколи, приложени към исковата молба. В тази връзка считам, че доказателствата са относими и следва да бъдат приобщени.

**Адв. Б.:** Господин Председател, моля да съобразите обстоятелството, че исканите доказателства установяват момент, който е извън предмета на делото. Твърдението на ищеца, че договорът е прекратен към 2018 г. и събирането на доказателства към месец февруари 2022 г. е абсолютно ирелевантно както към твърденията на ищеца, така и към предмета на делото. В какво състояние и как са предадени сградите към 2022 г. е без значение за настоящото съдебно производство. Релевантно е състоянието на сградите към момента на прекратяването на договора, който е различен от посочения в молбата за прилагането на доказателства. Ние сме посочили два момента. Ние твърдим, че е прекратен с едностранно изявление от страна на дружеството след проведена среща в Министерството на правосъдието, на която аз лично съм присъствал с Министър Я. С., където беше взето решение и бе постигнато съгласие, че договорът е продължен, след което след провеждането на тази среща, е изпратено и самото предизвестие. Това става през 2021 г. Имаме спор, но при всички положения последната дата е 2021 г. Посочената в тези документи дата е 2022 г. Тя няма отношение нито към 2018 г., нито към 2021 г.

**Адв. Д.:** Годиная 2022 г. е датата, на която фактически са преминали тези имоти в това им състояние във владението на представляваното от мен държавно предприятие. Този процес е започнал с издаването на заповед от Областния управител, за което няма спор, че е минало и по съдебен път.

**СЪДЪТ** намира, че представените с представените от ищеца с молба с вх.№ 6116 от 07.03.2024 г. доказателства са относими и допустими към предмета на спора, но искането е нередовно направено дотолкова, доколкото същите са изпратени като електронни образи или документи, без обаче върху самите, приложени към молбата доказателства да е извършена заверка за вярност с оригинала, с оглед на което на основание чл.101, ал.1 от ГПК, съдът

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените от ищеца с молба с вх.№ 6116 от 07.03.2024 г.** преписи на: Счетоводен баланс на „Желев“ ООД към 31.12.2014 г.; Отчет за приходи и разходи на „Желев“ ООД към 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за 2014 г.; Оборотна ведомост към месец декември 2014 г. на „Желев“ ООД; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.12.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.11.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.10.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.09.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.08.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.07.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.06.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.05.2014 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено

[illegible]

м.03.2017 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.02.2017 г.; Разчети с ДП“ Фонд Затворено дело“ – Варна за м.01.2017 г.; снимки – 67 броя.

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на ищеца в срок от един ден да извърши заверка за вярност с оригинала на приложените към молба с вх.№ 6116 от 07.03.2024 г. преписи на документи на хартиен носител, като след извършване на надлежна заверка приложените преписи от документи да се сканират и да се приложат по електронното дело.

**УКАЗВА** на ищеца, че в случай на неизпълнение разпореждането на съда на основание чл.101, ал.3 от ГПК, доказателствата ще се считат непредставени и ще бъдат изключени от доказателствения материал по делото.

**СЪДЪТ** докладва постъпило заключение с вх.№ 7467 от 21.03.2024 г. по допуснатата комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза и констатира, че същото е депозирано в срока по чл.199 от ГПК.

**Адв. Д.:** Нямам възражения да бъде изслушано вещото лице.

**Адв. Б.:** Нямам възражения да бъде изслушано вещото лице.

**СЪДЪТ** пристъпва към изслушване заключението на вещото лице, изготвило комплексната съдебно-техническа и оценителна експертиза, като пристъпва към снемане самоличността му:

**К. В. В.** – 75 години, български гражданин, неосъждана, без родство, дела и трудово-правни отношения със страните, предупредена за отговорността по чл.291 от НК, след което същата обеща да даде незаинтересовано и безпристрастно заключение.

**В. л. В.:** Поддържам заключението. Известна ми е наказателната отговорност.

**В.л. В. на въпроси от адв. Д.:** Аз съм описала подробно в моята експертиза каква методика съм ползвала. Целият текст е описание на методиката. Има приложения, в които са извършени самите изчисления. Там ясно се виждат в отделните граfi амортизация, влиянието на възрастта на сградите, състоянието, функционална и икономическа. Отчела съм състоянието, към което са били предадени имотите. Погледнах това, което е приложено към делото за състояние към 2022 г. Има сгради, които са в имота, който е на „Сливница“ № 181 Б или с последен кадастрален номер: 1786, които са в много лошо състояние, което предполага какво е било към 2018 г. или към 2020 г. Всъщност това е моята задача. Имах и разговор с настоящите наематели, които са направили основни ремонти на сградите, които ползват и от там съм си направила извода за състоянието на сградите.

**Адв. Д.:** Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

**В.л. В. на въпроси от адв. Б.:** Методите съм ги подбрала на база възможните доказателства, които имам и на фактическото състояние, защото това са сгради, които са без право на строеж. Оценява се така наречената гола собственост и по правилата и по стандартите за оценяване подобни имоти се оценяват по вещна стойност, тъй като сградите са с много добра локация и всъщност определящо за тяхната пазарна стойност е локацията. Самата строителна субстанция е доста обикновена. Всички знаем как изглежда една бензиностанция – един навес с колонки и една сграда, където са касите.

Разсъждавала съм по този въпрос дали бензиностанцията не е специфичен обект и дали не би трябвало да се използва друг метод за неговата оценка. Имам данни, които също бяха приобщени към преписката, а именно какви са били приходите от дейността от използването на тези бензиностанции, от които аз виждам от това, което е представено счетоводно, че те са на загуба. Не мога да приема, че мога да ползвам такъв метод, тъй като не съм сигурна, че наистина са били на загуба. Ако ползвам такъв метод, при всички случаи би се отразило позитивно, но пак казвам, това са сгради, които са без право на строеж и това е решаващо за моята преценка за използването на метода. Това, което разбирам от новите наематели, всъщност всички машинни съоръжения и оборудване, които се ползват за експлоатацията на тези сгради, са тяхна собственост. Те не са собственост на този, който отдава под наем сградите. Освен това виждам от счетоводните справки, които са приложени към делото, че там тези сгради във времето – 2007 г., 2010 г., 2011 г. последователно са описани годините, те са били също отдавани по наем от ответника. Приходът, който би бил определящ и използван за оценка по приходния метод, той зависи също от мениджмънта и от много други обстоятелства. Считам, че в момента това състояние, в което е и искът какъвто е, не е подходящ този метод.

Поначало аз нямам задача да оценявам оборудване, машини и съоръжения, а само сгради, но това, което наемателите споделиха и от това, което видях, някаква фирма от Пловдив е направила луксозен ремонт, особено на тези сгради, които са на номер 186 или с краен кадастрален номер 1779. Изглежда прекрасно в момента. Те казаха, че резервоарите са били пробити и те са направили всичко ново и това е и което видях, че е всичко ново. Ако не е било необходимо да бъде всичко ново, те не биха го направили. По новите договори, които аз съм цитирала и които съм проверила, там няма условия, че наемът е свързан с ремонта на сградите и оборудването. Така съм си изградила моето становище и моята позиция за оценката.

При използване на сравнителния метод, да, има методика съгласно



стандартите за оценяване за използване на обекти, които са еквивалентни. Това е отразено в стандартите, но пак казвам, това са сгради, които са без право на строеж, което е необичайно. Няма такива аналози.

По вещния метод въвеждам критерия сграда с право на строеж или без право на строеж. Там е засегнато. Ако прочетете данните и цялото описание на метода, там е отразено.

Пак по същата причина избрах съотношението между двата използвани метода 20 към 80. Аз считам, че определящо за справедливата пазарна стойност е вещната стойност на сграда, която е без право на строеж. Това е така наречената гола собственост. Когато няма право на строеж, сградата я оценявам с по-ниска стойност при всички случаи от една сграда, която има право на строеж. Вие знаете какви са последствията на една такава сграда, която няма право на строеж. Това е свързано с избора на метода за оценка. Практиката в приложението на стандартите е такава. Изрично не мога да твърдя, че точно така е записано, но ние имаме дългогодишна практика и това е моето становище.

Аналозите, които съм използвала, са описани в експертизата. Вие знаете, че това е една оценка, която се прави към едно време, което е преди 5 години. Източниците на информация са доста оскъдни. Аз ползвах мой личен архив, мой опит, това, което се публикува в тези източници, които ние ползваме и това е допустимо по стандартите. Те са надеждни източници, които са в публичното пространство и аз съм подбрала тези обекти, като съм преценила, че те са относими към задачата, която имам. Това е субективно мнение бих казала и от опита, който съм видяла и прочела в обявата, съм преценила. Ползваме обяви как изглеждат. Характеристиките са площи и местоположения. Няма височина и няма как това да се ползва. Това приблизително е опит. Аз съм строителен инженер по професия и мога да преценя това, което се предлага как да го тълкувам.

Икономическото обезценяване е свързано пак с правото на строеж. На база преценка го измерих и определих, защото примерно, когато се отдава една земя като обезщетение за строеж, обезщетението на собственика на земята е в рамките на 20% за този регион. Това е изходната база за моето разсъждение.

Еталоните за оценка на обектите, които съм използвала, са за едноетажна производствена сграда. Те са описани в строителния обзор. Точно номерът в момента не мога да се сетя кой е, но по обратен ред се вижда кой номер е на еталона. Това е строителен обзор. Това, което се използва като еталон...не мога да кажа точно номера на еталона, но това е едноетажна търговска сграда за бензиностанцията, а за голямата сграда, която е от 1329

кв.м., която е в парцел с кадастрален номер 1776, там съм ползвала складова база.

Еталонът, който съм използвала за бензиностанцията не отчита неговите специфики за това, че обектът е бензиностанция. Това е една сграда, която се оценява като сграда, а не като бензиностанция. Няма такива еталони и източници на информация за сгради, които са точно бензиностанция, но тя самата сграда е съвсем обикновена едноетажна сграда, която е търговска сграда. Вътре има касови апарати, има стоки, които са за продажба. Това представлява тази сграда.

**Адв. Б.:** Аз нямам повече въпроси. Оспорвам заключението. Да не се приема.

**СЪДЪТ** намира, че представеното и днес изслушано заключение по допуснатата комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза следва да бъде прието и приобщено към доказателствения материал по делото, ведно с представената от вещото лице справка – декларация, с оглед на което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателство по делото заключение с вх.№ 7467 от 21.03.2024 г. по допуснатата комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза, ведно със справка – декларация на вещо лице К. В. В..

**ОПРЕДЕЛЯ** окончателно възнаграждение на вещото лице К. В. В. в размер на **1940.00 /хиляда деветстотин и четиридесет/ лева**, съгласно представената от нея справка-декларация.

**ДА СЕ ИЗПЛАТИ** възнаграждение на вещото лице К. В. В. в размер на **800.00 /осемстотин/ лева** от внесените от страните депозити.

(Издаден РКО по вносни бележки от 01.02.2024 г. и от 13.02.2024 г.)

**ЗАДЪЛЖАВА** страните в едноседмичен срок от днес да внесат по сметка „Вещи лица и гаранции” на Варненски окръжен съд допълнително сумата от **1140 /хиляда сто и четиридесет/ лева поравно** за изготвената комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза, като остатъкът от дължимото възнаграждение ще бъде изплатено на вещото лице след представяне на доказателства за допълнително внесен депозит от страните.

**УКАЗВА** на страните, че при непредставяне на доказателства за внесен депозит в указания срок, ще бъде приложена разпоредбата на чл.77 от ГПК.

**Адв. Б.:** Оспорвам заключението. Моля да не го приемате по следните съображения:

На първо място, както стана ясно и от заключението на вещото лице, и

от обяснението в съдебна зала, към заключението не са представени характеристики на обектите с посочено местоположение, технически характеристики, устройствени показатели, възраст, история на пазара към момента на сделките и т. н. – обстоятелства, които са задължителни съгласно точка 6.1 от стандартите за оценяване.

Не става ясно също така от заключението на вещото лице, с какви количества обекти е сравнявано, като обяснението беше, че са подбрани от личен архив и от обяви без яснота за посочените характеристики. Не става ясно дали вещото лице е използвало информация от сключени сделки с такива обекти, каквото е първото изискване на стандартите за оценяване, преди да се премине към подхода купува-продава в обяви, по които е работило вещото лице.

Сравнителният подход, при който е дадена най-голяма стойност, следва да се използва само при наличието на достоверни данни и при сделки, когато те са обичайни. От заключението на вещото лице и от обяснението му в съдебна зала става ясно, че обектът е специфичен и не се касае за обикновена и регулярна сделка. В заключението няма обосновка защо не е използван приходният метод. Такава беше дадена в съдебно заседание с обяснението, че сградите нямали право на строеж. Такъв критерий в стандартите за оценяване липсва, а в същото време по делото са налични данни за приходния метод, което вещото лице потвърди и не само потвърди, а е направило заключение, че за 27 месеца приходите от обекта биха били 565 000, а пазарната стойност, която е определила, е 1 1170 000. Очевидно е, че това съотношение е абсурдно и само по себе си изключва компетентността и верността на даденото заключение. Липсата на сходни обекти изключва възможността за непосредствено сравнение на сравняваните обекти, като изрично в точка 6.1.3 от стандартите за оценяване е посочено, че в този случай се прилага приходен подход, който е изцяло изключен от вещото лице. Изрично в стандартите за оценяване е посочено, че вещният подход, на който вещото лице е придало 80% тежест, се използва само с цел проверка или потвърждение на резултатите от използването на другите методи. Противно на стандартите за оценяване също е придадена стойност 80% на вещния метод и 20% на сравнителния, като липсва обосновка за представената обезценка на коефициента за корекция за икономическо обезценяване. Стандартите за оценяване са посочили изрично критериите, на базата на които може да се въвеждат такива корекционни коефициенти и то на базата на обективни външни фактори, които биха обусловили промяната на търсенето и предлагането. Такива са променена инфраструктура, променена демография или променена екологична обстановка например. В този случай от данните по делото и от свидетелстващите обяснения на вещото лице става

ясно, че обектите се намират на много добро място, наети са отново, което означава, че тяхното търсене не е намаляло. Тоест липсват външни фактори, които да обусловят прилагането на метода за икономическото обезценяване. В този смисъл считам, че изцяло даденото заключение е негодно да служи като такова, страда от вътрешни противоречия и е в пълно противоречие със стандартите за оценяване, които посочих изрично по-горе. В този смисъл считам, че и страните не би следвало да бъдат задължавани да доплащат за посоченото заключение, тъй като считам, че не би следвало и не би могъл, съдът да опре своя съдебен акт на същото.

Считам, че са налице условията за допускането на повторно такова от друго вещо лице, което да извърши същото на базата на стандартите за оценяване и на доказателствата по делото. Във връзка с направеното оспорване моля да допуснете и свидетелски показания във връзка със състоянието на сградите, тъй като от заключението на вещото лице става ясно, че същата се е позовавала на сведения, които е събирала от трети лица, които не са събрани по установения от закона ред и не дават сведения за състоянието на сградите към момента на прекратяване на договора. Такива сведения има по делото и те са именно в заключението, което е приложено и е представено както на ищеца в настоящото производство, така и на неговия принципал. В тази връзка бяха поискани, но не бяха допуснати кореспонденцията и всички документ във връзка с оценката и прекратяването на отношенията между страните, тъй като е текла кореспонденция между тях. Вещото лице не се е съобразило с тези доказателства, като страните към твърдения момент на прекратяването на договора 2018 г. не са спорили за това какво е неговото състояние. Обръщам внимание, че между момента на прекратяване на договора и момента на предаване на вещите е минал период от време, в който не може да бъде вменена отговорност само на едната страна по договора за съвместна дейност, като в същото време ние твърдим, че държавата и съответно ищецът никога не е бил извеждан от въпросните обекти, тъй като договорът е именно за съвместна дейност, тоест съвместно ползване.

Поради горното моля да не приемате заключението на вещото лице, да допуснете извършването на повторно такова и да допуснете до разпит свидетел при условията на режим на довеждане, който да установи състоянието на сградите.

**Адв. Д.:** Аз считам, че искането за повторна експертиза е неоснователно, тъй като не са налице основанията за постановяване на такава. На първо място по отношение на пазарните аналози бих искал да посоча, че вещото лице е реферирало към такива на страница 8,9 и 10 от заключението, като е посочила точния брой на източника, от който е взела съответния

аналог, квадратурата на обектите, цената, както и корективи за местоположение, размер и т.н. В тази връзка вещото лице е представило валидни изчисления относно използваните аналози и не е основателно възражението, направено от ответника относно това, че не ставало ясно какви са характеристиките на обекта на аналозите. Вещото лице не е имало и задача, поставена от ответника или от ищеца да гледа точни характеристики на имоти. В тази връзка това възражение е неоснователно.

По отношение на така наречения приходен метод, вещото лице в констативно-съобразителната част на експертизата посочва, че е използвало и този метод под формата на метод за капитализиране на приходите и в тази връзка не са налице обстоятелства, които да налагат извода на ответника, че не бил използван приходният метод и неоснователно вещото лице не го бил използвал при изчисляването на стойността на сградите.

По отношение на исканите свидетелски показания, считам, че не следва същите да бъдат допускани, доколкото състоянието на сградите не е предмет на настоящото дело, макар същото да би могло да се отрази на тяхната стойност под някаква форма, считаме, че това не би могло да се установява по този начин, с оглед на което не следва да има свидетелски показания по този въпрос.

Иначе ако допуснете повторна експертиза, моля да ни бъде предоставена възможност за релевиране на доказателствено искане във връзка със същата. Бихме искали да поставим допълнителна задача, по която вещото лице да работи. Обвързано е от гледна точка на Вашето произнасяне във връзка с направеното от ответника доказателствено искане и с цел процесуална икономия да ги съвместим двете неща.

**СЪДЪТ**, като взе предвид изявленията на страните, намира следното:

Искането за допускане на свидетелски показания съдът намира за несвоевременно направено, съответно преклудирано дотолкова, доколкото на страните изначално е ясно какъв е предметът на доказване по настоящото дело, какви твърдения са направили, какви претенции са предявили, респективно към кой момент следва да се установяват определени факти по делото, поради което съдът намира, че не е налице връзка между изслушаното в днешното съдебно заседание заключение и направеното доказателствено искане.

По отношение на направеното искане да не се приема вече приетото заключение на вещото лице К. В., съдът намира, че не са налице основания за ревизиране на определението на съда в този смисъл. Заключениеето е необходимо, с оглед на изясняване на спора от фактическа страна. Същото съдържа подробна обосновка и може да бъде взето под внимание след

съответната преценка на съда, извършена по реда на чл.202 от ГПК.

По отношение на искането за повторно заключение по комплексна съдено-техническа и оценителска експертиза със същите задачи, съдът намира, че същото е основателно дотолкова, доколкото процесуалният представител на ответната страна изложи подробни съображения защо смята, че възникват съмнения за правилността на заключението на вещото лице, изслушано в днешното съдебно заседание.

С оглед горното, съдът

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответната страна, направено в днешното съдебно заседание за допускане на свидетелски показания за установяване състоянието на сградите към датата на прекратяване на договорите.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** искането на ответната страна за отмяна на определението на съда, постановено в днешното съдебно заседание за приемане на заключението на вещото лице К. В..

**ДОПУСКА** повторна комплексна съдебно-техническа и оценителска експертиза със същите задачи, като **УКАЗВА** на вещото лице да се запознае с изразените в днешното съдебно заседание становища на процесуалните представители на двете страни по изслушаното заключение на вещото лице К. В. и при необходимост да съобрази същите при изготвяне на своето заключение, а ако счита, че не следва да ги съобразява, да се обоснове по съответния начин.

**НАЗНАЧАВА** за вещо лице по допуснатата повторна комплексна съдебно-техническа и оценителска експертиза инженер М. Д.а А..

**ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит за изготвяне на допуснатата повторна комплексна съдебно-техническа и оценителска експертиза **в размер на 1900.00 /хиляда и деветстотин/ лева**, вносими от ответната страна в едноседмичен срок от днес.

**ДА СЕ УВЕДОМИ** вещото лице М. А. след представяне на доказателства от ответната страна за внесен депозит, като ѝ се укаже задължението за представяне на заключение в срока по чл.199 от ГПК.

**Адв. Д.:** Нямаме други доказателствени искания.

**Адв. Б.:** Нямам други доказателствени искания.

**СЪДЪТ** намира, че за събиране на доказателства производството по делото следва да бъде отложено, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА и НАСРОЧВА** производството по делото за **31.05.2024 г.** от **09.30 ч.**, за които дата и час страните се считат за уведомени от днешното съдебно заседание.

Протоколът бе изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:35 часа.

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

Секретар: \_\_\_\_\_