

Протокол

Номер

Година 27.11.2025

Град Чепеларе

Районен Съд - Чепеларе

На 24.11

Година 2025

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Сона Гарабедян

Секретар:

Прокурор:

като разглежда докладваното от
дело

номер

20205450100014

по описа за

2020

година

ИЩЦИТЕ А. В. Г. И С. В. Ш., редовно и своевременно уведомени в предходно съдебно заседание, се явяват лично и с адв. Б. М., надлежно упълномощен с пълномощно по делото.

ИЩЕЦЪТ К. Т. К., редовно и своевременно уведомена в предходно съдебно заседание чрез адв. М., не се явява. Представява се от адв. Б. М., надлежно упълномощен с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Е. Д. К., редовно и своевременно уведомена в предходно съдебно заседание, се явява лично и с адв. И. С., надлежно упълномощена с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ А. Д. К., редовно и своевременно уведомен в предходно съдебно заседание чрез адв. С., не се явява. Представява се от адв. И. С., надлежно упълномощена с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. Т. Д. Т., редовно и своевременно призована, се явява. Постъпило е заключение по допуснатите съдебнотехническа и съдебнотехническа и оценителна експертизи с вх. № 90065/11.11.2025 г., ведно със справка-декларация, в срока по чл. 199 от ГПК.

Съдът е извършил проверка относно призоваването на страните за днешното съдебно заседание, както следва: ищците А. Г. и С. Ш. са уведомени в предходното съдебно заседание, лично и чрез процесуалния им представител; ищецът К. К. е уведомена в предходното съдебно заседание, чрез процесуалния ѝ представител; ответникът Е. К. е уведомена в предходното съдебно заседание, лично и чрез процесуалния ѝ представител; ответникът А. К. е уведомен в предходното съдебно заседание, чрез процесуалния му представител.

АДВ. М.: Моля да се даде ход на делото.

АДВ. С.: Моля да бъде даден ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ докладва постъпило по делото заключение по допуснатите съдебнотехническа и съдебнотехническа и оценителна експертизи с вх. № 90065/11.11.2025 г., ведно със справка-декларация, изготвено от вещото лице инж. Т..

АДВ. М.: Запознати сме със заключението. Нямаме възражения да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

АДВ. С.: Моля да пристъпим към изслушване на вещото лице.

Сне се самоличността на вещото лице, както следва:

ИНЖ. Т. Д. Т., на ** години, ***, ***, ***, без родство и дела със страните по делото.

СЪДЪТ предупреди вещото лице за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, същото обеща да даде заключение по съвест и знание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. Т.: Поддържам заключението.

Вещото лице на въпроси на адв. М.: В тази оценка в приложенията съм включила и стойността на земята, тъй като при единия от методите по приходната стойност по наемите, такава е методологията, че трябва да се извади стойността на земята и затова най-напред съм оценила земята. Но оценката, която съм дала не в приложенията, а изводът, който съм направила, това е оценката само на сградата, без земята.

Вещото лице на въпроси на съда: Дала съм пазарна стойност на имота преди ремонта 60 161 лв., а след ремонта - 72 411 лв. В тези 72 411 лв. не е включена земята. Така съм разбрала задачата. В Приложение № 1 и приложение № 2 сумите са различни. Тази разлика не се явява поради включването на земята. Написала съм: „Приложение № 1 /оценителен протокол преди ремонти/ и Приложение № 2 /оценителен протокол след ремонти/. За да се стигне до сумата 72 411 лв. се маха земята и са приложени коефициентите за тежести за отделните методи. Работила съм по идентични методи в двете приложения, за да стигна до съответните оценки. При Приложение № 1 съм имала предвид че не е извършен ремонт, който е посочен в делото, но останалите неща са идентични. В Приложение № 2 съм изчислила след ремонти и в самото заключение изводът, който съм дала за стойността, това е като съм извадила стойността на земята и е само за сградата. При Приложение № 1 и Приложение № 2 са приложени тези коефициенти за тежести, за да достигна до крайната стойност и на двете приложения по стандартните оценителски методи, тъй като съм изчислила стойността на имота по три метода. В стойностите 60 161 лв. преди ремонта и 72 411 лв. след ремонта, единствено е приспаднала стойността на земята и в двете суми.

Вещото лице на въпроси на адв. М.: Тази оценка е към настоящия момент. Така ми е записано към задачата. Към момента на подобренията съм изчислила СМР към 2019 г., защото така ми е записано към задачата - към момента, в който е извършено. Пазарната стойност на сградата преди и след ремонти е към настоящия момент, която се е увеличила в резултат на извършените подобрения. Тъй като единият от методите за оценка на целия имот е метод на пазарните сравнения и съм оценила като цяло сграда като съм подбрала аналогични имоти. Включва два етажа, но аналозите, които съм подбрала също имат сервизни или складови помещения. Така че сумите, които съм посочила са за двата етажа, защото съм смятала двуетажна сграда. Избите са прилежащи. В разходите, които са направени, съм включила и разходите за ремонт на канализацията. Не мога да кажа дали тази канализация обслужва двата етажа или само третия етаж. Беше ми посочено кои тръби са

сменени и съответно съм ги оценила, но не мога да кажа коя част обслужват. По отношение крайния ми извод за неподеляемост на сградата, казвам, че няма два самостоятелно обособени обекта, тъй като няма тоалетна на единия етаж.

Съдът **РАЗЯСНЯВА**, че в приложения по делото проект за делба, изготвен от арх. М. П., е посочено в раздел „Варианти на разпределение“: „Вариант 1, Дял първи: Жилище на кота $\pm 0,00$ с площ 42,5 кв.м, състоящо се от кухня с трапезария, коридор, дневна, спалня и санитарен възел...; Дял втори: Жилище на кота +2,90 с площ 60,7 кв.м, състоящо се от кухня с трапезария, две спални, килер и санитарен възел...“

Вещото лице на въпроси на съда: По време на огледа не съм видяла къде на първия етаж има санитарен възел.

ИЩЕЦЪТ А. Г.: На първия етаж в пристройката или т. нар. котелно има обособена тоалетна. Ползва се тази тоалетна, но няма баня. Около 2 кв.м. е според мен. Тази тоалетна е част от котелното. Котелното работи.

ИЩЕЦЪТ С. Ш.: Така е, има тоалетна. Не мога да преценя точно колко е голяма, но е повече от 2 кв.м. Така е, има тоалетна. Достатъчно голямо е котелното, за да се прегради, ако трябва да се прегради.

ОТВЕТНИКЪТ К.: На първия етаж където е котелното има тоалетна чиния, но е в помещението на парното. Там излизаха тръбите от обратните води от горните етажи и сложихме една тоалетна. Не е преградено. Влиза се в котелното и тоалетната е в рамките на котелното, а не е отделна стая.

Вещото лице на въпроси на адв. М.: За да се обособят самостоятелни обекти, трябвават значителни преустройства и средства. Не съм компетентна да оформя евентуално варианти за обособяване на дялове и да конкретизирам в какво ще се състоят тези преустройства. Бих могла да оценя тези преустройства след като има архитектурен проект, защото да, може да се обособят помещения баня и тоалетна, но все пак трябва архитект да посочи как би могло да стане, защото той е компетентният, иначе не би имало правна стойност. След като той каже как би могло да стане, аз мога да дам оценка на преустройствата. Би могло архитектът да си довърши работата по дадените варианти за разпределение, да посочи точно какви преустройства са необходими. Примерно когато страните се спрат на даден вариант, тогава архитектът да посочи какво трябва да се направи – врата ли да се избива, преграда ли да се постави. Разгледала съм предложените варианти и се запознах с проекта.

АДВ. М.: Нямам други въпроси. При това заключение съм обяснил на клиентите си какво следва.

АДВ. С.: Обяснила съм на моите клиенти какво следва от това заключение. По отношение на тези така предлагани преустройства видите ли да напаснем сега обектите за нуждите на делбеното производство, което касае още разходи за изграждане на баня, тоалетна, за да отговаря единият от етажите на изискванията за самостоятелен обект, считам, че към този момент без някакво единомислие, което ми се струва невъзможно, а ние сме положили огромни усилия да постигнем някакво споразумение, което до момента не е факт, но за някакви преустройства, които в един момент по делото да се оценят, това е бъдеще много несигурно време. Моите клиенти са наясно за изнасянето на имотите на публична продажба. В такъв вид производство сме, в който всяка страна разполага с всички средства да доказва своите твърдения и искания.

Вещото лице на въпроси на адв. С.: На предпоследната страница от Приложение № 1 има таблица за остойностяване на сградата по метода на сравнителните продажби. Във втората графа „Оценяван имот“, на ред „Източник на информацията“ пише: „Виж раздел IV от доклада“; на ред „Продажна цена“ и на ред „Прод. цена €/м²“ има „?““. В това няма нищо непълнено. Просто това е един екселски файл, с който работя. Тези суми са пренесени от предишните страници. Просто така е направена програмата, която взема данни от

предишните страници и ги пренася на следващата. Всъщност, във втората графа се търсят продажната цена и продажната цена на кв.м. и това се отнася за нашата сграда. Останалите три графи са имотите, с които сравнявам нашата сграда, за да достигна стойност. В същата таблица, в третата графа, където пише „/дов. По БДС/, това означава „довършителни работи по БДС“. Тези обекти, с които извърших пазарно сравнение, съм ги взела от обявите в мрежата от alo.bg, imot.bg. видяла съм като снимки и това са имоти, които са с офертни цени. Не мога да кажа идентификатор, защото имам каквото са посочили тези, които продават. По снимките съм се ориентирала за тяхното състояние. Гледала съм да са идентични с обекта, който оценявам. Съответно съм приложила повишаващи или понижаващи коефициенти спрямо имота, който аз оценявам. По описанието горе-долу ми стана ясно в коя зона на гр. Ч. се намират тези обекти, защото в офертите почти никога не се посочва конкретно улицата и къде се намира обектът. Посочва се само като район. Тъй като нашият обект е на центъра, например за местоположение, за търговска привлекателност съм приложила повишаващи коефициенти за нашия имот, тъй като единият също беше в централната част, доколкото се ориентирам по описанието, а другите са по-далеч от центъра. Като са по-далеч от центъра, в таблицата в ред „Местоположение“ пише „по-лошо“. Не всички обекти, с които сравнявам процесния, са с по-висока квадратура. Двата са с по-висока квадратура – 248 кв.м. и 160 кв.м., а третият е с по-малка квадратура - 55 кв.м. Нашият обект е 140 кв.м. В таблицата съм посочила, че прилежащата вертикална планировка е добра и на тези обекти, с които сравнявам процесния. Определила съм го от това, което се вижда по снимките, което е посочено в офертата. Допускам, че може да не е реалистично посочено в тези сайтове. Това са офертни цени и аз правя една редукия. В ред „Начин на продажба“ на обектите, с които сравнявам нашия, съм отбелязала „Оферта“ и съм намалила с 10% обявената стойност, тъй като обикновено реално сделки се сключват на по-ниски цени от обявените. Това все пак става с договорка между продавача и купувача. Общата стойност отразява отношението и на двамата към един имот. Във всичките коефициенти съм се постарала нашият имот да го сравня по тези изброени показатели с тези, които съм взела като офертни аналози и да достигна някаква обективна единична цена на кв.м. Другият вариант за сравнение на цената на оценявания имот с други обекти е по реализирани сделки в Агенция по вписвания, които са реални случаи. В случая не съм правила такава оценка. Всички знаем, че обявените там цени са доста ниски. Знаем, че и обявените цени в такива офертни сайтове са значително по-високи и затова съм ги коригирала. Това е признат метод. Допускам, че би могло да има вариация в оценка на цената по този метод, ако бъде извършена справка в Служба по вписванията за реално извършени сделки. Там, където съм оценявала стойността на подобренията, съществува и това УПИ. Двете оценки са идентични и включват като цяло и стойността на земята. Обаче в заключението на първата страница, тъй като просто тези методи са такива, че не може дори при офертните цени, които съм взела, също е обявен целият имот и аз по някакъв начин трябва след това да извадя стойността на земята, защото съм разбрала задачата, че трябва да оценя само застроеното. Във всичките приложени методи по един или друг начин участва земята. След като съм направила оценката за земята и съм посочила колко е, тъй като на втората страница аз правя първо оценка на земята, и след като съм стигнала по трите метода до определени стойности и всеки един от методите съм го взела със съответните тежести – 30% и 40% на метод на сравнителните продажби. От тази обща стойност, от стойността след прилагане на тежестните коефициенти, съм извадила стойността на земята, за да получа стойността само на застроеното. Говоря за крайната стойност. В метода на сравнителните продажби не намалявам стойността навсякъде с 10%. Има 10%, 5%. Има и 15% завишение. Различни са. Коефициентите са различни за различните показатели. Едното е за местоположение или търговска привлекателност, другото е за състояние вътре на имота. Например, взела съм всички къщи с гредоред, камък и при тях

няма повишаващи или понижаващи коефициенти. Например, за прилежащата вертикална планировка само на единия имот съм дала 5%. Всъщност завишението е това, с което нашият имот е по-добре. Изваждам когато конкретният оценяван имот е в по-лошо състояние от този в офертата и прибавям стойност когато конкретният оценяван имот е в по-добро състояние от този, който съм взела на офертата. В таблица за остойностяване на сградата по метода на сравнителните продажби в Приложение № 1 за сравнителен показател „Местоположение“ на единия сравнителен имот пише „Равностойно 0“, а на другите два сравнителни имота пише „По-лошо“. Завишила съм с 15% стойността на нашия имот – плюс 15%. Съответно на другия е плюс 10%. По описание, къде се намира, определям на единия 15%, а на другия 10%. Такъв е методът. Това е субективната ми преценка. Оценителят все пак се ориентира кое къде се намира, по-далече, по-близо. Затова се прилагат и три метода, за да се елиминира малко или много субективната преценка. Методите, които съм използвала са стандартните три метода, по които може да бъде оценен недвижим имот. Единият от методите е методът на приходната стойност. В Приложение № 1 в този метод съм дала един приход за наем на целия имот. За да преценя какъв би бил наемът за този имот, съм разгледала обяви за имоти, които се дават под наем. Освен това, в делото видях, че има сключен договор за част от имота. И с него съм се съобразила и съм преценила, че ако целият имот се дава под наем, една справедлива наемна цена е 220 евро. Това е към сегашния момент. Направила съм оглед и съответните измервания на посочените в искането подобрения, както съм ги посочила в таблиците. Преди полагането на тези бетонни фундаменти или стъпки, са извършени изкопни работи, за да може да се положат тези фундаменти и аз съм ги включила в количествено-стойностната сметка (КСС) на стр. 5 от заключението – изкоп на ями до 2 кв.м. ръчно в земни почви. Това е до 2 кв.м., иначе кубите са 1,2 куб.м. Това е извадка от публикуваните норми, които са към 2019 г. - изкоп на ями до 2 кв.м. ръчно в земни почви. Определила съм стойността на видовете СМР на база на средни цени, публикувани в строителна книжарница „Стройексперт СЕК“. Това е изданието, което масово се ползва за определяне на стойност на видове СМР, още повече че се касае за 2019 г. Аз разполагам с тази база данни от 2019 г. и с тези справочници, където са публикувани средни за страната цени за определени видове работи, и на тази база съм направила количествено-стойностната сметка. Тези справочници са на база изводи, които са направени от информация от множество фирми в страната. Затова се казва, че са средни за страната. За 2019 г. не виждам откъде другаде да почерпя информация. За мен това е достоверно. Това, че някой може да е платил по-малко или повече за определен вид работа, това са си въпроси на търговски взаимоотношения и договорки. В таблицата за количествено-стойностната сметка на стр. 5 от заключението общата цена за изкопи е 26,31. Дали е реалистично или не, вземам ги от справочника. Не ги коментирам, посочила съм номера на стандарта. Мога да ги извадя и да ги покажа. Може да попитаме две или три фирми на какви цени работят, но за мен няма да е обективно и достоверно. Посочила съм цена за изкоп ръчно в земни почви. Да, в мазето в процесния имот има настилка от камъни. Отдолу не мога да видя какво има. То е завършено. Посочила съм цена в земни почви. Сега долу скала ли е, камък ли е, не знам. Има различни стойности. Посочила съм тези, с които съм работила – изкоп на яма до 2 кв.м. ръчно в земни почви. Ръчният изкоп е по-скъп от машинния. Предполагам, че в избата са копали ръчно. Този стандарт съм взела. Прочетох свидетелските показания, дадени от свидетеля М.. Това по какъв начин и по каква технология е изпълнено повдигането на сградата, за да може да се положат носещите греди, е отделен въпрос. В единичните стойности, които съм използвала, съм взела например материал СЕК 08.011 – конструкция и дървени скелети от бичен иглолистен материал. На място е положен бичен иглолистен материал. Колоните, които подпират, са това. Взела съм ги, че е изпълнение на някаква конструкция от дървен материал. Това са единични анализни

цени. Дали е използван крик, дали е използвано друго, е въпрос на технология и изпълнение. Този анализ, който съм ползвала, включва труд, материали, допълнителни разходи. Ето, цената за изпълнение на конструкции и дървени скелети от бичен иглолистен материал е 486 лв. на куб.м. това не държи сметка за начина, технологията, които са използвани. Тези цени не са минимални за този вид разходи. Те са тези, които са публикувани. Дали минимални или максимални, казват средни за страната за съответния период. Посочила съм 12,46 лв. за доставка и полагане на PVC тръби. Не мога да коментирам тази цена дали е реалистична. Пак казвам, отварям си справочника, изваждам цените от там и работя с тях спрямо количествата, които съм измерила. Посочила съм врачански плочи за облицовка на цокъла отвън на пристройката. По делото е посочено, че е сложен фугиран камък. Врачански камък е самият камък, който е сложен и по време на огледа установих, че е такъв. Това, че фугите са замазани, за всеки камък може да се приложи замазване на фугите. Смятам, че този анализ отговаря на поставения материал, който е на пристройката.

Въпрос на адв. С.: Допускате ли, че така посочените стойности за труд, материали, могат да бъдат занижени?

СЪДЪТ разяснява на адв. С., че отговорът на така поставения въпрос би означавало, че вещото лице не поддържа заключението си.

Адв. С.: Госпожо съдия, поставям въпроси дали тези цени са реалистични.

СЪДЪТ разяснява на адв. С., че е поставила такива въпроси няколко пъти, на които вещото лице вече е отговорило, поради което **НЕ ДОПУСКА** така поставения от адв. С. въпрос.

Въпрос на адв. С.: На последната страница от Приложение № 2, навсякъде в таблицата с различните методи има „вкл. УПИ“. Това имате предвид не само по отношение оценката на стойността на сградата, а и по отношение на оценката за подобрене? Нека да го разграничим това.

СЪДЪТ разяснява на адв. С., че още в самото начало на изслушването на вещото лице беше пояснено, че Приложение № 1 касае оценката преди ремонтите, плюс терена, а Приложение № 2 касае оценката след ремонтите, плюс земята.

Адв. С.: Нямам повече въпроси, госпожо съдия.

Вещото лице на въпроси на адв. М.: На стр. 5 от заключението съм разграничила отделните подобрения – видове СМР, необходими за запазване на сградата (укрепването в избата на провисването на подовата конструкция) и видове работи, които са подобрения в сградата.

Въпрос на адв. М.: Вие като специалист какво смятате – може ли всеки един произволно да заяви и да каже, че един ремонт е необходим за запазване на имота или това трябва да стане по нормативно определен ред?

Адв. С.: Госпожо съдия, противопоставям се на този въпрос.

Съдът **ПРИЕМА** възражението на адв. С. и **НЕ ДОПУСКА** така зададения от адв. М. въпрос, като **ПРЕФОРМУЛИРА** същия, както следва: За ремонтни дейности от това естество, което сте наблюдавала в избата и по-специално за необходимите действия, които са били извършени и необходимите разноси, следва ли по нормативно определен начин да действа съответният собственик – да иска разрешение от Общината, документация и след това да се предприемат подобни необходими действия и разноси?

Въпрос на адв. М.: Ако позволите да допълня, какъв вид и обем укрепителни работи и необходими дейности трябва да се извършат?

Вещото лице: Всички ремонтни дейности, които засягат конструкцията на сградата, носещите елементи, по принцип трябва предварително поне да има конструктивно становище от инженер-конструктор и съответно това подлежи на одобрение от Общинската администрация, защото той е компетентен да каже точно конкретните дейности, стъпки, начин на изпълнение, които трябва да се предприемат, ако наистина се касае за конструктивно-носещи елементи.

АДВ. М.: Нямам други въпроси.

Вещото лице на въпроси на ищеца А. Г.: Едните бетонни стъпки са изпълнени, но няма закрепени колони на тях. Тоест, изготвени са стъпките, но не служат за подпиране. Като количество съм включила стъпките, но без колоните, тъй като няма колони върху някои от тях.

Вещото лице на въпроси на адв. С.: Няма как да видя в тези стъпки дали е сложена арматура. Бетонирано е. Предполагам, че няма арматура, защото няма и смисъл за такива малки елементи. Не би трябвало да има, но не мога да кажа дали има.

ОТВЕТНИКЪТ К.: Само да уточня, че на всичките стъпки има арматура, но не може да се види след като вече са излети.

АДВ. С.: Нямам повече въпроси, госпожо съдия.

АДВ. М.: Нямам други въпроси. Що се отнася до частта от експертизата, с която е извършена оценка, считам, че е обоснована и следва да се приеме, но в частта за неподеляемост на сградата оспорвам това заключение. Моля да бъде назначена повторна експертиза, която да бъде изготвена от архитект, който да се произнесе по въпросите: Поделяема ли е сградата?; Налице ли са самостоятелно обособени части?; Ако не са налице такива, възможно ли е обособяване на самостоятелни части, с какви необходими преустройства и евентуални затруднения за страните и какви ще бъдат те, като ги анализира конкретно?; Вещото лице да оформи варианти за делба, ако приеме, че са налице такива възможности за обособяване на делбените части и съответно да ги оцени, и да посочи необходимо уравниване на дяловете. След това евентуално бихме могли да потърсим становище на гл. архитект за такова едно заключение. Много ми се искаше да чуем варианти за постигане на някакво съгласие между страните за спогодба, но доколкото разбирам целта на другата страна е публична продажба на имота. В такъв случай остава само това искане и няма какво да обсъждаме, но ако има такова предложение, бихме искали да го чуем. Ние сме готови за разговори.

АДВ. С.: Госпожо съдия, моля да ми дадете възможност да изляза да разговарям с моята клиентка по повод вземане на становище по приемане на заключението.

СЪДЪТ предоставя възможност на адв. С. и доверителката ѝ да проведат разговор извън съдебната зала.

АДВ. С.: Госпожо съдия, благодаря, че имах тази възможност да говоря с моята клиентка. В частта от заключението, в която се оценява стойността на недвижимия имот, считам, че е налице необходимост за назначаване на допълнително заключение. При излагане на своя коментар по заключението вещото лице категорично отговори на въпроса, че да, има възможност да бъде малко по-различна стойността на този имот когато прилага метода на пазарните сравнения, ако направи такава справка за реално извършени сделки в Агенцията по вписвания. Тъй като съществува една такава възможност, която би рефлектирала върху крайната оценка на стойността на имота, което е изключително важно по делото, моля в тази част да бъде назначено допълнително заключение към вещото лице, с което да бъде даден отговор на въпроса: Каква е стойността на делбения имот?, като при изготвяне на оценката при използване на метода на сравнителните продажби, вещото лице да извърши проверка и за реално изповядани сделки в Агенция по вписванията. По отношение на неподеляемостта на имота, ние не оспорваме това заключение. По отношение на отговорите на въпросите, които са дадени в т. 2 с всички подточки, ние оспорваме заключението като необосновано такова и като заключение, в което възниква съмнение за неговата правилност. Моля да бъде назначена повторна експертиза по всички въпроси, които са включени в т. 2, подточки 2.1 до 2.5, като при даване отговор на тези въпроси, вещото лице оценител да извърши справка за оценяването на извършените подобрения и стойността на материали и труд към датата на извършването им, като използва и пазарен източник към периода, в който са извършени тези подобрения - 2019-2020 г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Би могло да се направи справка по отношение на реално сключени сделки в Агенция по вписванията. По отношение на количествено-стойностна сметка по някакви реални цени, не бих могла да я направя, освен ако не ми се представят фактури за действително изпълнени работи към 2019 г.

АДВ. С.: Моля повторната експертиза да бъде изпълнена от друго вещо лице.

Съдът намира, че следва да приеме и приобщи към доказателствените материали по делото изготвеното, депозирано и изслушано в днешното съдебно заседание заключение по допуснатите съдебнотехническа и съдебнотехническа и оценителна експертизи с вх. № 90065/11.11.2025 г., изготвено от вещото лице инж. Т..

Следва да се укаже на вещото лице инж. Т. да представи справка-декларация с диференцирани суми за отделните експертизи, след което ще да й се изплати възнаграждение в размер на 452,00 лева от внесения от страните депозит в общ размер на 700 лв., за което ще й се издаде разходен касов ордер.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИОБЩАВА към доказателствените материали по делото изготвеното, депозирано и изслушано в днешното съдебно заседание заключение по допуснатите съдебнотехническа и съдебнотехническа и оценителна експертизи с вх. № 90065/11.11.2025 г., изготвено от вещото лице инж. Т..

УКАЗВА на вещото лице инж. Т. да представи справка-декларация с диференцирани суми за отделните експертизи.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице инж. Т. Т. възнаграждение в размер на 452,00 лева от внесения от страните депозит в общ размер на 700 лв., за което да й се издаде разходен касов ордер след представяне на справка-декларация с диференцирани суми за отделните експертизи.

Вещото лице беше освободено от съдебната зала.

Съдът намира, че следва да уважи направеното от ищцовата страна искане за допускане на повторна съдебнотехническа експертиза, която да бъде изпълнена от вещо лице архитект, което след запознаване с материалите по делото и оглед на място, да даде заключение по задачите, формулирани в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на ищците.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА повторна съдебнотехническа експертиза, която да бъде изпълнена от вещо лице архитект, което след запознаване с материалите по делото и оглед на място, да даде заключение по задачите, формулирани в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на ищците, а именно: Поделяема ли е сградата?; Налице ли са самостоятелно обособени части?; Ако не са налице такива, възможно ли е обособяване на самостоятелни части, с какви необходими преустройства и евентуални затруднения за страните и какви ще бъдат те, като ги анализира конкретно?; Вещото лице да оформи варианти за делба, ако приеме, че са налице такива възможности за обособяване на делбените части и съответно да ги оцени, и да посочи необходимо уравнивяване на дяловете.

НАЗНАЧАВА, поради липса на вписан в списъка за вещите лица при ОС - Смолян за 2025 г. специалист архитект, като вещо лице арх. М. Ш., която да изготви заключението по допуснатата повторна съдебнотехническа експертиза, при първоначален депозит в размер на

350 лв., вносим от ищцовата страна по депозитната сметка за вещи лица при РС - Чепеларе в 1-седмичен срок от днешното съдебно заседание.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице арх. М. III. да работи по поставените задачи, след представяне на доказателства за внесен депозит, като ѝ се укаже да изготви заключението в срока по чл. 199 от ГПК.

Съдът намира, че следва да уважи искането на процесуалния представител на ответната страна да се постави допълнителна задача към вещото лице инж. Т., която да даде оценка на процесните делбени обекти, като при използването на сравнителния метод, освен използването на оферти за продажба на подобни недвижими имоти на територията на гр. Ч., да ползва и данни от Служба по вписванията гр. Ч. за продажбените цени на вече извършени сделки на такива подобни имоти.

Съдът също така счита, че следва да уважи искането на процесуалния представител на ответниците за допускане на повторна съдебнотехническа и оценителна експертиза, вещото лице по която, след запознаване с материалите по делото и оглед на място, да отговори на същите въпроси, които страната е формулирала и към предходната съдебнотехническа и оценителна експертиза във връзка с оценка на направените необходими ремонтни дейности и подобрения, както и при определянето на цените да използва пазарен източник за периода 2019-2020 г.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнителна задача към вещото лице инж. Т., която да даде оценка на процесните делбени обекти, като при използването на сравнителния метод, освен използването на оферти за продажба на подобни недвижими имоти на територията на гр. Ч., да ползва и данни от Служба по вписванията гр. Ч. за продажбените цени на вече извършени сделки на такива подобни имоти.

ОБЯВЯВА на страните, че след представяне на детайлна справка-декларация от инж. Т., съдът ще определи възнаграждението на вещото лице инж. Т. и ще даде указания и срок на ответната страна за внасяне на определения от съда първоначален депозит.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице инж. Т. Т. да работи по поставените задачи, след определяне на първоначален депозит и след представяне на доказателства за внесен такъв, като ѝ се укаже да изготви заключението по допълнителната задача в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОПУСКА повторна съдебнотехническа и оценителна експертиза, вещото лице по която, след запознаване с материалите по делото и оглед на място, да отговори на същите въпроси, които страната е формулирала и към предходната съдебнотехническа и оценителна експертиза във връзка с оценка на направените необходими ремонтни дейности и подобрения, както и при определянето на цените да използва пазарен източник за периода 2019-2020 г., а именно: 1. Извършени ли са в избения етаж, описаните в искането строително-монтажни дейности, а именно: почистване на цялото общо избено помещение, изкопаване на основа за отливане на стоманобетонни фундаменти и отливане на стоманобетонни фундаменти, колко на брой и с какви размери са фундаменти; изграждане на подпорна тухлена стена; полагане на носещи греди върху отлетите бетонни фундаменти-колко на брой и с какви размери са гредите; варосване на стените в избеното помещение.; Били ли са необходими за запазването на имота описаните в този пункт дейности? Да се опишат подробно като вид, количество, брой, размери всички строителни и/или монтажни дейности които са извършени в избения етаж.; 2. Извършена ли е описаната в искането подмяна на обратната канализация в процесния имот?; Били ли са необходими за запазването на имота описаните в този пункт дейности? Да се опишат подробно като вид, количество,

брой, размери всички строителни и/или монтажни дейности които са извършени в избения етаж.; 3. Извършени ли са в процесния имот следните подобрения: поставяне на топлоизолация на процесната пристройка, в размер на около 50 кв.м., поставяне на челна дъска на стрехата на покрива на пристройката, изграждане на цокъл от камък в основата на пристройката.; 4. Какви са необходимите разходи за материали, труд, транспорт и др., за да бъдат извършени всички посочени в искането дейности /подобрения и строително-монтажни дейности за запазване целостта на имота/ към момента на тяхното извършване?; 5. Каква е пазарната стойност на имота към датата на изготвяне на заключението с извършените в него подобрения и каква би била стойността на имота, без извършените подобрения? В какъв размер е разликата между двете стойности, с която се е увеличила стойността на имота?.

НАЗНАЧАВА за вещо лице инж. Т. от списъка за вещи лица при ОС – Смолян за 2025 г., който да изготви заключението по допуснатата повторна съдебнотехническа и оценителна експертиза.

ОБЯВЯВА на страните, че след представяне на детайлна справка-декларация от инж. Т., съдът ще определи възнаграждението на вещото лице инж. А. и ще даде указания и срок на ответната страна за внасяне на определения от съда първоначален депозит.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице инж. Б. А. да работи по поставените задачи, след определяне на първоначален депозит и след представяне на доказателства за внесен такъв, като му се укаже да изготви заключението в срока по чл. 199 от ГПК.

АДВ. М.: Към настоящия момент нямаме други доказателствени искания. Предвид допуснатите експертизи, може би ще е по-добре делото да се отложи за м. януари 2026 г.

АДВ. С.: Също нямам други доказателствени искания на този етап.

За изготвяне на допуснатите експертизи, съдът намира, че следва да отложи делото за други дата и час.

Предвид горното и графика на съда, съдът **ПРЕДЛАГА** дата, за която да се отложи делото – 14.01.2026 г.

АДВ. М.: Мога да се явя.

АДВ. С.: Също.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 14.01.2026 г. от 13:30 ч., за които дата и час ищците А. В. Г. и С. В. Ш. са уведомени в днешното съдебно заседание, лично и чрез адв. М.. Ищецът К. Т. К. е уведомена в днешното съдебно заседание, чрез адв. М.. Ответникът Е. Д. К. е уведомена в днешното съдебно заседание, лично и чрез адв. С.. Ответникът А. Д. К. е уведомен в днешното съдебно заседание, чрез адв. С..

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице арх. М. Ш. да работи по поставените задачи, след представяне на доказателства за внесен депозит, като ѝ се укаже да изготви заключението в срока по чл. 199 от ГПК.

ДА СЕ ПРИЗОВАТ вещите лица инж. Т. Т. и инж. Б. А., след определяне на първоначален депозит и след представяне на доказателства за внесен такъв, като им се укаже да изготвят заключенията си в срока по чл. 199 от ГПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:42 часа.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

ЧЕРПЕТАР: