

Протокол

№

гр. София, 10.04.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 10.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Марияна Велева, като разглежда дело номер **1930** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 14.00 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – "ЛТТ - 91" ООД, редовно призован, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – кметът на Столична община, редовно призован, представлява се от юрк. Л. и юрк. И., с пълномощни по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. Ж. А., редовно уведомена.

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

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и предвид липса на процесуална пречка за даване ход на делото

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА молба от ответника от 27.03.2025 г., с приложения под опис; молба от жалбоподателя от 27.03.2025 г., с приложения под опис; молба на ответника от 04.04.2025 г., с приложения под опис; СТЕ от 04.04.2025 г.

АДВ. К.: Поддържам жалбата. Да се приеме представеният нотариален акт към молбата ни. Поддържам депозираното становище, което ще доразвия в хода по същество. Да се изслуша заключението. По повод молбата на СО относно твърдяната свързаност на лицата, представям и моля да приемете договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 15.08.2024 г. между Р. Г. и „БОГОРИДИ ИНВЕСТ“ ЕООД. Намерих единствен пазарен аналог, извън представените по

делото, който представям. Става дума за сделка, която е за прехвърляне на право на собственост на имот по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, като страни по сделката са СО и физически лица. Предоставям на съда относно участието на този аналог в оценката. Уведомила съм вещото лице за това. Няма да представям други доказателства.

ЮРК. Л.: Моля да бъдат приети представените с двете молби доказателства. Моля представеният от нас нотариален акт да участва в оценката. Да се изслуша заключението на вещото лице. Да се приеме представеният от жалбоподателя договор за покупко-продажба на дружествен дял, който е сключен след сделката, посочена като аналог, доколкото свързаните лица касаят периода до извършване на сделката. По отношение на днес представения договор, считам същия за неотнормис към определяне на оценката, тъй като липсва изискването една от страните да е търговец. Оценките по § 8 и по чл. 15 от ЗУТ се извършват по ред, предвиден в наредба за сделките за прехвърляне на собственост на СО. СО не е търговец, а е част от административното териториално делене на РБ, а самият кмет е орган на изпълнителната власт на местно ниво.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към цитираните в доклада молби на страните.

ПРИЕМА представения днес от жалбоподателя договор за продажба на дружествени дялове от 15.08.2024 г.

ПРИЕМА представения с молба на жалбоподателя от днес договор за прехвърляне на право на собственост по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, като неговата годност да послужи като аналог за определяне на обезщетението ще бъде преценявана с крайния съдебен акт.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

А. Ж. А., 55 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам. Представям допълнение към заключението във връзка с молбата на ответника от 04.04.2025 г.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме в днешното съдебно заседание да се изслуша и представеното днес допълнение към СТЕ.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. К. ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

По аналога, представен от ответника с молба от 04.04.2025 г., цената е обща за двата имота. Двата имота са съседни и попадат в терен без предвидено застрояване като по ПУП са за инженерна инфраструктура. За имотите, включени в оценката по третия аналог, които са общо 10 на брой, в нотариалния акт фигурират още два имота. Един по т. 2.1, в който има сграда и който не попада в критериите за оценката. За имота по т. 2.2, не е включен в оценката в административното производство и аз не съм го включила в заключението по същите причини.

АДВ. К.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението и допълнението към него.

НА ВЪПРОСИ НА ЮРК. Л. ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

За имот с последни цифри на идентификатор 9620 на вариант 1, същият попада в зона Тзв без допустимо застрояване. Този аналог е изключен във вариант 2. За имот с последни цифри на

идентификатора 697, видно от извадката от ПУП на л. 9 от основната експертиза, имотът е засегнат от процесния обект, за изграждането на който се извършва отчуждаването. Една част от него е предмет на отчуждаване. Останалата част от имота също е за инженерна инфраструктура. По ОУП имотът попада в зона Смф. Принципно, би могло такъв терен да бъде застроен, но не съм изследвала в каква степен е засегнат от инженерна инфраструктура. Приела съм го за недопустим за застрояване, с оглед предназначението по ПУП.

ЮРК. Л.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението и допълнението към него.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. К. ВЕЩОТО ЛИЦЕ ОТГОВОРИ:

Уточнявам, че целият имот 697 е за инженерна инфраструктура по ПУП. Съгласно действащия ПУП няма възможност за застрояване с това предназначение. С оглед устройствената зона по ОУП е въпрос на анализ и бъдещо изменение на ПУП, дали може да бъде предвидено застрояване.

АДВ. К.: Нямам други въпроси. Да се приеме заключението.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Запозната съм с договора, представен от жалбоподателя. Имотът по т. 1 не е аналог, той е УПИ, с предвидено застрояване. Попада в устройствена зона Смф. Имотът по чл. 2 е 6 кв. м от имот с идентификатор с последни цифри 15. Същите попадат в улична регулация и ако изключи това, че страни по сделката са физическо лице и СО, тази част от сделката може да бъде ползвана като пазарен аналог.

СЪДЪТ по заключението

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА основното и допълнително заключение на СТЕ.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещото лице в размер на 800 лв. по внесения от жалбоподателя депозит, за която сума му издава РКО.

АДВ. К.: Нямам други доказателствени искания.

ЮРК. Л.: Представям и моля да приемете 2 бр. заповеди на кмета на СО. Едната от 27.01.2025 г., с която се отчуждава част от ПИ с идентификатор 697, с площ от 290 кв. м, а другата от 07.03.2025 г., с която се извършва поправка на ОФГ на първата заповед.

АДВ. К.: По представените от ответника доказателства, да се приемат.

СЪДЪТ по представените от ответника доказателства

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА посочените заповеди на кмета на СО.

Предвид липсата на доказателствени искания от страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. К.: Моля да уважите оспорването на административния акт. Намираме, че в хода на съдебното дирене бяха събрани достатъчно доказателства, от които се установява, че определеното обезщетение не представлява равностойно такова по смисъла на закона. Моля при произнасянето Ви по същество да изключите от пазарните аналози нотариалния акт за замяна, послужил за извличането на 10 бр. според СО пазарни аналога, посочени в таблицата от доклада

на СО под номера от 3 до 12. Посочили сме, че първо е бил собственост на приобретателя до края на 2022 г. Посочили сме и сме представили доказателства, че в един и същи ден са сключени 2 сделки. С едната юридическото лице придобива имотите, които СО е ползвала като аналог и на същата дата с другата сделка имотите са заменени, като уточнявам, че предходният договор за покупко-продажба от 29.07.2024 г. е сключен между свързани лица. Независимо че, формално погледнато, към датата на сключване на сделката не съществува връзка, тази свързаност е настъпила по-малко от един месец след сключване на договора за замяна, видно от представения договор за прехвърляне на дружествени дялове. В този смисъл твърдението на СО, че свързаността не е била видна към момента на сключване на сделката, не отговаря на истината. Намираме, че съдът следва да приложи действителната воля на страните, а според нас тя е да се замени едно имущество по т. 1. Всички други имоти, посочени в т. 2, част от които са послужили на СО като аналози, представляват имуществен комплекс, съставляващ цената на имота по т. 1, който е един. Няма отделна цена на всеки един от имотите в договора за замяна. Това е очевидно и от тълкуването на договора по чисто семантичен път, защото страните сочат, че за нуждите на замяната се определят стойности на имотите. Не се употребява терминът цена, а терминът стойност е употребен за нуждите на спогодбата. Имотите по т. 2.1 и 2.2 съставляват най-голямата имуществена стойност по насрещната престация и сами по себе си не могат да служат като аналози. Целта е да се стигне до уравниване на дяловете. Пет от използваните аналози са с така наречената стойност под данъчната оценка. Идеята е обаче тази оценка да се използва само когато не могат да бъдат намерени пазарни аналози съгласно чл. 22, ал. 11 и ал. 12 от ЗОС. Подробни възражения съм изложила в становище, което представям. Моля да изключите от пазарните аналози нотариалният акт, представен от ответника с молба от 04.04.2025 г., защото двата имота в акта нямат отделна цена. Моля в аналозите да бъде включен недвижимият имот по т. 14 от допълнителната СТЕ, тъй като целият имот е отреден за инженерна инфраструктура по действащия ПУП. Представените от ответника днес доказателства считам за неотнорми, тъй като следхождат релевантния за настоящото оспорване период. Моля в пазарните аналози да бъде включен представеният от нас с молба договор, тъй като СО действа като юридическо лице, равнопоставен субект в гражданския оборот. Когато общината е веднъж продавач и веднъж приобретател след отчуждаване, тези сделки са най-точният пазарен аналог. Претендирам сторените по делото разноси, за които представям списък и договор за правна защита и съдействие, с копие за ответната страна. Моля за срок за писмени бележки.

ЮРК. Л.: Считам жалбата за неоснователна и недоказана. По отношение на Нотариален акт № 51, допълнително представен от нас, действително, когато не е налице отделна цена за имотите, същите не следва да бъдат използвани като годни аналози, но само когато имотите са с различно конкретно предназначение. В настоящия случай и двата имота, както посочва вещото лице, са за инженерна инфраструктура. Жалбоподателят, по позиция № 1 на вещото лице, е представил договор на СО, с два имота в улица, които също са с обща цена. Подробно съм описал защо сделката по Акт № 18, от 2 до 11 е подходяща за аналог. Изложил съм съдебната практика, според която свързаните лица трябва да се докажат към датата на сключване на сделката. По отношение на сделката с имот 697, същата следва да бъде изключена от оценката, тъй като я считам за привидна и сключена за целите на отчуждителното производство. Тя е сключена три месеца след съобщението за започване на отчуждителната процедура. Моля за срок за писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 5-дневен срок за представяне на писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.55 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР