

Протокол

№

гр. София, 13.07.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 13.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Гергана Мартинова, като разгледа дело номер **2193** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15.25 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ М. Г. В. и С. Г. В. – редовно уведомени, представляват се от адв. Г., с пълномощно по делото. Лично се явява М. В..

ОТВЕТНИКЪТ Кмет на Столична община - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрк. Ю. с пълномощно от днес.

Лично се явява вещото лице инж. А. А..

СГП – редовно уведомени, не изпращат представител.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, изготвена от вещото лице А. и депозирана в законоустановения срок по ЗОС.

Снема самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 51 години, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

Вещото лице: Поддържа заключението, представено в срок.

Адв. Г. - Нямам въпроси, да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. Ю. вещото лице отговори – При анализа на нотариален акт № 176/07.11.2019 г. съм установила, че имотът е незастроен и съм отчела, че няма подобрения и приращения към датата на сделката. Дала съм стойност на сградата, която съм оценила, като нейната търпимост не съм я изследвала, поради липса на данни кога е изградена. Не са ми предоставени строителни книжа, няма такива по делото, както и в район „Т.“.

Имотът не е бил урегулиран. Съобразила съм се, че установеният траен начин на фактическо ползване на имота е за нискоетажно жилищно застрояване. Описала съм кои са устройствените зони към настоящия момент, които са за нискоетажно жилищно застрояване. С оглед факта, че Жм 1 и Жм 2 са с по-специфични изисквания, какъвто не е процесният район, аз приемам, че имотът попада в категория Жм. На стр. 7 съм приложила извадка от ЗУЗСО, където е описано какво е допустимо в устройствените зони. Жм 1 е в природна среда, каквато не е въпросната територия, а Жм 2 е за бивши квартали курорти, в каквато територия също не попада процесният имот. В Жм 3 също не попада, тъй като тя касае южните територии на С.. С оглед изискването на ЗОС, че плътността в устройствените зони не трябва да е повече от 5 % няма как да използвам едновременно Жм и Жм 3 и съобразявайки се, че най-близката устройствена зона до процесния имот е Жм, аз съм на становището, че следва да се използват аналози от зона Жм. Предходната експертиза мисля, че е използвала пазарни аналози, които попадат в зона Жм 3. На страница 8 от експертизата съм приложила извадка от ОУП на С. съм посочила със стрелка имота и там се вижда, че съседната устройствена зона е Жм. Това са ми съображенията, за да дам заключението, че ценовата зона е една и съща – 3-та. Пазарните аналози касаещи двете ипотекки са за район „Т.“, а третият в „К. вада“. В близост са, в същата местност. Преди 2015 г. са изградени кладенец, ограда по имотни граници и вътрешни огради, с които са обособени отделни зони. Разрешения и документи за изграждането им не са ми представени. Предимно съм работила по материалите по делото. Единствено ми бе показан проект, изготвен във връзка със сграда с идентификатор 1, там е трябвало да има барака, но този проект не е одобрен.

Юрк. Ю. - Нямам други въпроси. Да се приеме заключението, но да не се кредитира по отношение вариант 2 и по отношение на съществуващата сграда и направената оценка на подобренията. Нямам искания.

На въпроси на адв. Г. вещото лице отговори – Голямата жилищна сграда е построена преди 1961 г., обаче кога преди 1961 г. не мога да кажа. Съгласно документите има и делбен протокол от 1961 г., където тази сграда е описана.

Адв. Г. - Нямам други въпроси, да се приеме експертизата. Моля да приемете приложените към заключението на вещото лице пазарни аналози.

СЪДЪТ намира, че вещото лице подобно и достоверно е отговорило на поставените въпроси, с оглед на което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА изслушаната в днешното съдебно заседание СТОЕ и приложените към заключението на вещото лице пазарни аналози..

Да се изпрати възнаграждение от внесения депозит. Издаде се РКО на вещото лице.

Страните /поотделно/: Нямаме доказателствени искания. Няма да сочим други доказателства.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, приключва съдебното дирене и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. Г. - Моля да уважите жалбата на доверителите ми и да присъдите в пълен размер сторените от тях разноси, като увеличите посоченото в оспорената заповед обезщетение до размера, определен във вариант 2 от приетата по делото повторна експертиза.

Изрично посочвам, че клиентите ми не оспорват факта, че за две от сградите с идентификатори, завършващи на 1 и 3 не е присъдено обезщетение и същите не са приети за търпими строежи. По тази част считам, че заповедта е влязла в сила, не се изисква произнасяне от съда, респективно връщане на СО за произнасяне в тази част. Считаме, че по делото са събрани достатъчно доказателства за начина на трайно ползване на сградата и имота, а това е именно жилищен парцел с жилищна сграда в него която и към момента се обитава, както е установено и от двете експертизи, както е установено и първоначално в заповедта и не се спори. Няма спор и за това, че жилищната сграда, която е оценена и първоначално и впоследствие от двете експертизи, също е жилищна и се ползва от жалбоподателите като жилищен имот. Беше установено, че имотът попада в 3-та ценова зона. Считам, че основанията, които представи в днешното съдебно заседание инж. А. са по-релевантни в сравнение с тези в първоначалната експертиза по отношение на зонирването и зоната Жм, така че моля в тази посока да разглежда определянето на обезщетението и съда.

Считам, че втората експертиза следва да бъде кредитирана в сравнение с първата. Цитирам Решение № 4446 от 05.07.2021 г. по адм. дело 5054/2021 г. на 68 състав, което касае изготвена от същото вещо лице експертиза, приета и одобрена от съда, заедно с трите аналози, посочени от нея. Абсолютно идентични са. Считам, че обичайно изказваните от ответника становища, че ипотеките касаещи кредити не са релевантни в случая, тъй като се касае за дело по ЗОС, а не по ЗДС, където такова възражение би било релевантно, са неоснователни. Относно въпроса коя от двете експертизи следва да бъде кредитирана считам, че инж. А. положи повече усилия. Тя посети лично имота, като за разлика от нея първото вещо лице изпрати друг човек, което не фигурира като ангажирано вещо лице по настоящото дело, което говори за по-ниски критерии при изготвяне на експертизата. Вещото лице К. представя различни заключения за идентични имоти в рамките на настоящата отчуждителна процедура. Пред настоящия съдебен състав, по дело № 3032/2021 г. тя представя експертиза с абсолютно същите характеристики, по която съдът се е произнесъл с Решение № 4049 от 21 юни, при което определя цена на кв. м от 400 лв. на кв. м. По настоящото дело тя обаче е определила цена от 362 лв. на кв. м. Не представям това решение, защото е служебно известно на състава, но считам, че подобно разминаване не дава сигурност и стабилност на първоначалната експертиза и създава впечатление

за различни критерии при оценяването. Считам, че инж. А. изцяло и подробно е защитила своята експертиза, като това е направила и по други дела, тъй като тя се занимава с множество спорове във връзка с отчуждителните процедури.

Относно възражението на ответника, че е имало проект на сградата, който не е бил одобрен, считам, че действително не е бил одобрен, но това е защото от 1970 г. тече отчуждителна процедура за този имот. Тази процедура е прекалено и прекомерно дълга и чл. 1 от Протокол 1 от ЕКЗПЧ казва, че не е допустимо да се засяга ползването на собствеността, а точно това се е случило в момента – в продължение на 51 г. Столична община и нейния кмет са държали в една правна несигурност клиентите ми, като нито са отчуждавали имота, нито са допускали той да бъде поддържан, облагородяван, върху него да се строи и така да се повиши цената при отчуждаване. Това считам за самостоятелно и значимо основание, което макар и да не е описано в ДР на ЗОС е въведено с повече по размер актове, като тази Конвенция, която е приета и от българската страна и ратифицирана от нея. Считам, че дори само това основание е достатъчно да обоснове по-високо обезщетение.

Считам, че методиката, която е заложена в § 1 от ДР на ЗОС противоречи на КРБ и на тази разпоредба на ЕКЗПЧ, тъй като се вижда, че миналата година са присъдени обезщетения на значително по-висока стойност, като съм посочил и делата. Цените на имотите в цяла С. са значително повишени, а правната административна принуда на СО е довела до това, че имотът на жалбоподателите да се обезцени. Важно е да се отбележи, че различните състави на АССГ при определяне на обезщетенията се съобразяват с това дали начинът му на трайно ползване съвпада с установеното от експертизата. Считам, че съгласно посочената от мен в писмената защита практика на ЕС не следва да се пренебрегва факта, че това е единственият имот на жалбоподателите. Вещото лице А. е снимала този имот и в него много ясно се вижда част от стопанство, където се виждат – кокошки, петли, домати и др., които служат за самоиздръжка и задоволяване на жизнената потребност от храна на жалбоподателите. Считам, че делото има материален интерес, който съм изчислил на 573 750, 92 лв., като съм го изчислил изваждайки първоначално определеното обезщетение от сумата, посочена от вещото лице във вариант 2 от повторно приетата експертиза. Считам, че вариант 2 от повторно изготвената експертиза е по-релевантен, тъй като той отчита установения траен начин на ползване. Следователно това е и приложимият вариант. Това е и практиката на ВАС. Освен това съвпада и изцяло с изискванията на чл. 22 от ЗОС. След като има материален интерес по това дело считам, че адвокатският хонорара, който моля съдът да присъди в минимален размер по наредбата, тъй като се води безплатно делото за клиентите ми, следва да бъде определен по чл. 8, ал. 1, т. 5 от посочената Наредба, като съм посочил начина на изчисление и моля на база на тази наредба да определите в минимален размер, който съм изчислил общо за двамата жалбоподатели – 8 267,51 лв. Представям писмена защита, Решение № 5054 за сведение на съда и договор за правна защита.

Юрк. Ю. – Моля да оставите без уважение жалбата и да потвърдите постановената заповед на СО. Съображенията ми за това са следните: имотът е отчужден въз основа на план, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Първият регулационен план за имота, констатиран и от вещото лице е одобрен през 1970 г. и съгласно този план, имотът е попадал в обхвата на друго мероприятие. Съответно предвид безспорния факт, че имотът не е урегулиран за застрояване с предходен подробен устройствен план, размерът на обезщетението следва да бъде определен

като за имот без предвидено застрояване.

Установеният според експертната начин на трайно ползване – за жилищно застрояване и определеното в тази връзка обезщетение във вариант 2 на експертната считам, че не следва да бъде кредитиран, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия, съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява тогава с установения траен начин на фактическо ползване на имотите. Тоест законът изисква кумулативното наличие и на двете материалноправни предпоставки. В този смисъл няма как да се взимат показатели на застрояване при положение, че едно от изискванията е имотите да бъдат без предвидено застрояване.

На следващо място съгласно чл. 9 от ЗУТ в територии без устройствени планове, предназначението на поземлените имоти до влизане в сила на планове се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закона. Безспорно беше установено, че по нито един от предхождащи действащия към момента план, имотът не е бил урегулиран за застрояване. Преди този план е бил налице ОУП от 1961 г., където имотът е попадал в зона „Обществена зеленина“, бил е извън строителните граници на С. и е било абсолютно недопустимо в него да бъде извършено строителство. В този смисъл считам, че жалбоподателите неправомерно се ползват от права, които не могат да упражнят по закон. В този смисъл фактическото ползване на имота няма как да противоречи на Закона, респективно на отреждането. Тоест няма как да бъде определено обезщетение за застроен имот при положение, че сградата е изградена против всякакви норми и правила. Освен това считам, че и неправилно е определена зона Жм, като в тази връзка от АССГ по аналогични случаи във връзка с отчуждаване на съседни имоти за реализирането на „Т. К.“ са постановени две решения по адм. дело № 3603/21 г. и адм. дело № 3033/2021 г., където е прието, че тъй като целият район е бил застроен с едноетажни жилищни сгради, то фактическото ползване на имота би могла да бъде приравнено на устройствени зони Жм 1, Жм 2 или Жм 3. В тази връзка считам, че определеното обезщетение във вариант 2 като за зона Жм не следва да бъде кредитирано.

По отношение на използваните сделки оспорвам на първо място двете ипотечи, като считам, че същите са видимо симулативни и нереално завишени. И двете сделки са сключени на една и съща дата – 05.02.2020 г., касаят един и същ имот и единствената разлика е, че е договорен по-висок размер на кредита, който се отпуска. Сделката не формира свободната воля на страните за договаряне на взаимноизгодна цена, а единствено обезпечава вземането на заложния кредитор. Сделките са сключени въз основа на договор за инвестиционен кредит между търговско дружество и банка, за да бъде обезпечено вземането на заложния кредитор. В този смисъл е постановено решение по адм. дело № 5721/2019 г. на 1 състав на АССГ и противно на твърдението на процесуалния представител на жалбоподателите, то не е по ЗДС, а е именно по ЗОС и е свързано с предходно отчуждаване за предишен обект.

Отделно считам, че са аналогични нормите на § 1 в ЗОС и ЗДС и би следвало да се направи систематично тълкуване на двете разпоредби относно съдържащите се в тях дефиниции „пазарни цени „ и „ипотека“, като аз считам, че по този начин ще се направи извода, че използваният термин „ипотека“ би следвало да изключва от съдържанието си сделките за учредяване на договорна ипотека, сключена за

отпускане на инвестиционен кредит, тъй като с тях се обезпечава вземането на заложенния кредитор, а би следвало да се тълкува единствено в хипотезата на договорна ипотека, сключена за обезпечаване на покупко-продажба. Освен това, за да бъде взета предвид такава сделка, би следвало да се представи ползваната от банката оценка на ипотекирания имот, с цел преценка дали са ползвани същите методи за оценяване и дали оценката на ипотекирания имот е извършена в релевантния по ЗОС едногодишен период или извън него. Такива доказателства не са представени, поради което не може да се приеме, че договорната ипотека може да се ползва като пазарен аналог. Изобщо не е ясно как е формирана тази цена и е договорен този кредит. Отделно и трите сделки са за урегулирани поземлени имоти, а както споменах, считам, че следва да бъдат сложени аналози, ако изобщо се приеме този начин, за имоти, които не са урегулирани с планове и се съобрази единствено трайния начин на фактическото им ползване.

По отношение на сградата считам, че тъй като не са представени никакви документи за нея, тя не е законна, не е и търпима, което беше потвърдено и от вещото лице, както и от предишното вещо лице и съгласно разпоредбите на ЗОС незаконните строежи не се оценяват и не се заплащат. По отношение на извършените подобрения съгласно чл. 151 към момента не се изискват разрешения за строеж на подобни подобрения, но тази разпоредба е в сила от 2015 г. и безспорно се установи, че подобренията са изградени преди 2015 г., когато за огради се е изисквало разрешение за строеж. С оглед изложеното считам, че тъй като тъй като определеното обезщетение във варианти 1 на приетите експертизи е по-ниско от определеното със заповедта за отчуждаване, следва тя да бъде потвърдена и жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

Адв. Г. – Процесуалният представител на ответника прави множество твърдения, че сграда с идентификатор, завършващ на 2 не подлежи на обезщетение, а тя всъщност вече е обезщетена в заповедта. Каквото и да приеме съдът, принципната забрана за влошаване положението на жалбоподателя, изисква тази сума да не е по-ниска от определената в заповедта. Относно твърдението, че сделките били видимо симулативни, заявявам, че това твърдение се установява по установен ред, а до тогава нотариалният акт и съответното нотариално удостоверяване има своята безспорна сила за всички. Дали една сделка е симулативна или не се установява със специален съдебен процес. Така, че сделките са напълно годни и продължават да си действат.

Ще посоча дело № 5721/2019 г., по което е постановено решение по ЗОС, като обаче съставът е ползвал ДР на ЗДС, ползвал е и три решения на ВАС. При налична празнина в ЗОС е ползвал ЗДС. Това е изолирано решение на съдия Р., като същият в последното си решение по адм. дело № 2843/2021 г. изцяло преодолява и счита, че аналозите са напълно годни и определя обезщетение в размера, посочен от вещото лице.

Юрк. Ю. – Относно сделките заявих единствено, че не са годни пазарни аналози. Процесуалният представител на жалбоподателите се позовава на практика на ЕС, която на първо място е по ЗДС и на второ място има сила единствено за страни по делото и не виждам защо трябва да се противопоставя на решение, което точно това е направило – систематично тълкуване на разпоредбите и с което е прието, че ипотека, която не

обезпечава покупко-продажба на имот, не може да бъде взета за пазарен аналог.

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

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.45 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: