

Протокол

№

гр. София, 17.05.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 17.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **1548** по описа за **2022** 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 13.40 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Б. П. - редовно уведомена от предходното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. Я. Н. - редовно уведомен от предходното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен от предходното съдебно заседание, представлява се от юрк. Ж. и юрк. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. К. – редовно уведомена, се явява.

СГП редовно уведомена, не изпраща представител.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ЮРК. Ж.: Представям справка за актуално състояние на двете дружества по сделката със собствениците им.

Представям две решения за съседните имоти, а именно решение по адм. дело № 1545 и решение по адм. дело № 1549 за съседния и същия обект. Въпросът за свързаността е разгледан по адм. дело № 1545.

Представям и практика, свързана със сделките по данъчна оценка.

Представям частична практика и решения на СОС, заедно с един предварителен договор, използван в експертизата между Столична община и [фирма] – сделката по чл. 15 от ЗУТ.

АДВ. Ш.: Не се противопоставям да се приемат.

Във връзка с представената съдебна практика, представям решение на 50 състав по идентичен казус за ДГ, както и преди това е била отредена за ДГ, от което е видно, че съдът е приел, че имотът трябва да се третира с като имот с предходен градоустройствен статус, а не като имот без градоустройствен статус.

Представеното съдебно решение по адм. дело № 1545, по описа на АССГ е със същите жалбоподатели и с имот, който е съседен на процесния.

По така представеното съдебно решение също имаше изготвена експертиза от същото вещо лице, което изготви първата експертиза и по настоящото дело, което вещо лице след това допълни експертизата и завиши определената от него оценка и съответно съдът възприе завишената оценка.

ЮРК. Ж.: Не се противопоставям да се приеме, но там е приложена нормата на чл. 22, ал. 8.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

Съдът намира за основателно искането да се приемат представените решение на СОС и разпечатките от Търговския регистър.

Следва да приеме за сведение представената от страните съдебна практика.

С оглед изложеното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА решение на СОС, ведно с приложени доказателства към него.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА разпечатките от Търговския регистър за актуално състояние на дружествата.

ПРИЕМА за сведение съдебна практика, представена от страните.

ДОКЛАДВА постъпило заключение на повторна съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице С. К., депозирана в срока по чл. 27 ал. 3 от ЗОС.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Б. К., 65 г., български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. Ш.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

На въпроси на юрк. Ж., вещото лице отговори:

По ПУП отреждането е за детска градина. По настоящия план е за публично мероприятие.

ЮРК. Ж.: Съгласно предходните ПУП сте посочила в експертизата, че не е отразено дали е публично мероприятие или не. Изследвахте ли какви са били законовите разпоредби и позволявали ли са те към този период да бъдат изградени частни детски градини?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Предходният план от 1982 г. и този от 1986 г. не мога да кажа дали законово е било разрешено изграждането на обекти частни детски градини, но това, което мога да кажа е, че и към момента има детски градини, които са частна общинска собственост, тоест те не са общинска публична собственост.

Специално за детските градини нормативните актове са за размера на детските градини и тяхната площ, съответно етажност, брой помещения и прочие, са въз основа на броя деца. Тъй като в момента нямаме брой деца, а и по предходни планове не са били посочени такива, а зоната, в която попада този имот е за комплексно жилищно застрояване, констатираха съм с градоустроители и други колеги и до този извод сме стигнали.

ЮРК. Ж.: Представям норми за проектиране на учебни и възпитателни заведения, където е посочено, че плътното застрояването не трябва да е повече от 30 % , както и действащата нормативна уредба, където е посочено, че сградите за детски градини трябва да бъдат с максимална плътност на застрояване 30 % и не повече от 2 етажа, в краен случай на 3 етажа, като на 3-ти етаж се ситуираща администрацията.

Във връзка с това устройствените параметри на зона жилищно комплексно имат ли повече от 5 на 100 разлика в плътността на застрояване с 30 % , които сега посочих?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Жилищно комплексно застрояване е с максимална плътност 40 % , което не означава, че в това застрояване не биха могли да се правят и застроявания с по-малка плътност.

Целият квартал е в жилищно комплексно застрояване. Целият кв. Д. 1 и Д. 2 е създаден като жилищен квартал в режим на комплексно застрояване. В случая специално за тази детска градина няма отредено петно, отделно за обществено обслужване, както за някои други и аз съм преценила, въз основа на знанията и опита си, че би следвало и този терен да дойде в режим на комплексно застрояване, но това не изключва и застрояването с по-малка плътност по ПУП.

Целият квартал е в режим на жилищно комплексно застрояване. Между 30 % и 40% има 10% разлика.

Имам предвид, че един от собствениците на фирмите е собственик и на двете фирми.

ЮРК. Ж.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Оспорвам заключението. Нямам доказателствени искания във връзка с оспорването. Представям извадка от застроителния план, от която е видно, че към плана от 1986 г. няма налични сгради за детски градини над два етажа.

АДВ. Ш.: Моля да не се приема представеният план. Моля да се има предвид, че

нормите за изграждане на детски градини преди 1990 година са неостносими към процесния случай, тъй като имотът е бил държавна собственост и едва с влизане в сила на новата конституция е станал частна собственост, тоест периодът 2001 г. – 2005 г. и въпросът за неговото отчуждаване, както и дали е подлежал на отчуждаване по предходния план от 1986 г. е релевантен едва след 2001 г.-2005 г., а както посочих в предходното съдебно заседание законодателят към този период е допускал изграждането на частни детски градини. Има такива градини доста.

ЮРК. Ж.: Считаю, че е абсолютно относимо, тъй като е много удобно да приемем след 2001 г., но ЗОС възприема отреждането по предходните планове и в случая това, което представих е абсолютно релевантно, за да се докаже какво е предходното отреждане.

Не споря, че по нормативната уредба вече може да бъдат изградени частни детски градини. Споря, че по предходното отреждане това е невъзможно.

СЪДЪТ намира, че следва да се приеме заключението на вещото лице. По отношение на направените възражения от страна на процесуалния представител на ответната страна, то същите касаят правното естество на спора, които ще бъдат направени въз основа на фактическите констатации от вещото лице, както и фактическите констатации, изложени в предходната експертиза.

Следва да се приеме представеното доказателство, а именно застроителен план.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на повторна съдебно-техническа експертиза, изготвена от С. К..

ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесенния депозит.

Издаде един брой РКО за сумата от 600 (шестстотин) лв.

ПРИЕМА извадка от застроителния план.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Ш.: Моля да отмените обжалваната заповед като незаконосъобразна по аргументите, изложени в жалбата. В случай, че прецените, че е законосъобразна, моля да я измените в частта за присъденото обезщетение като присъдите обезщетение в размер на повторната експертиза, която считам за обективна и обоснована. По отношение незаконосъобразността на заповедта считам, че графичното обозначаване в ПУП е ирелевантно. Законът допуска изграждане на частни детски градини със заявлението за допускане на изменение на ПУП, жалбоподателите са заявили именно своето инвестиционно намерение да изградят частна детска градина в обекта. По отношение на размера на присъденото обезщетение, представената съдебна практика,

както от страна на ответната страна, така и от страна на жалбоподателя в СГС е еднозначна, включително по отношение на съседни на процесния имот, които са собственост на същите жалбоподатели. Определеното по методиката от Столична община обезщетение не съответства на законовите изисквания и справедливостта, като по дело № 1545/22 г. съдебното решение, което е представено по делото, съдът е възприел по-висока оценка на отчуждавания имот, която оценка е изготвена от същото вещо лице, което изготви първоначалната експертиза по настоящото дело.

Представеното решение от моя страна на 50-ти състав разглежда аналогичен случай, в който се отчуждава имот, предназначен по актуалния план за обединено детско заведение и който по предходните планове, също е бил за обединено детско заведение, като съдът е възприел, че такъв имот следва да бъде третиран като имот, който има режим на застрояване и следва да се оценява като такъв. С оглед на това, считам, че заключението на вещото лице по повторната експертиза е обосновано. Моля да присъдите обезщетение в посочения от него размер. Моля да присъдите разноски, за което представям списък, в размер на адвокатско възнаграждение, определено съгласно първоначалния материален интерес, тоест обезщетението, определено със заповедта на Столична община, както и държавна такса и възнагражденията, платени за двете експертизи.

ЮРК. Ж.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. На първо място, по отношение на отмяната на заповедта считам, че не е налице порок, водещ до отмяна, като се доказва, че съществува влязъл в сила ПУП, отреждащ имота за мероприятие публична общинска собственост. По делото съм представил и решение на ВАС, с което се отхвърля искането на жалбоподателите за изменение на плана. По отношение на повторната експертиза считам същата за некомпетентна и невярно изготвена, като вещото лице не успя да докаже нищо от посоченото в нея. Доказа се, че по нотариален акт 118 няма свързаност между лицата и няма законова забрана, както в ЗЗД, така и в ЗОС за използване под данъчна оценка. От представените доказателства се установи, че вариант едно е неприложим, тъй като нормативната уредба, действала към предходните ПУП безспорно посочва, че тя е публично мероприятие. От друга страна, дори към днешния момент, както и от 1982 г. нормативната уредба изисква максимална плътност на застрояване 30 %. Това не отговаря на посоченото от вещото лице устройвена зона 40 % плътност на застрояване, като същата има 26 м. кота корниз, като това е 15 етажа, като това е повече от 5 на 100 разлика в плътността на застрояване. Считам за неверни съжденията на вещото лице, че това позволява до 40% плътност на застрояване, тъй като по тази логика ние можем да използваме сделки за смесена многофункционална с 60% плътност на застрояване и да затворим цяла С. с тях, а и законът не предвижда това нещо. Както се установи, имотът е бил предвиден по всички регулационни планове за публично мероприятие, съгласно чл. 28 от Закона за народната просвета, действал до 1991 г. Поради това считам, че следва да бъде възприет вариант две, като в него се изключи договор СОА21-ДГ61-26 от 17.06.2021 г., тъй като от представените доказателства се установи, че оценката за имота е изготвена извън релевантния 12-месечен период от предварителния договор, както и в решението на СОС. Моля да бъдат добавени към този вариант 15-те сделки, обективирани в нотариален акт 118, тъй като безспорно се установи, че не е налице свързаност между лицата и забрана за използването на такива сделки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на претендираните разноски.

АДВ. Ш.: По отношение на твърдението, че трябва да се включи сделката за 15-те имота, считам, че не е допустимо да се вземат предвид и сделки под данъчна оценка. Моля да имате предвид, че релевантния текст – чл. 22 ЗОС, който предвижда начина на извършване на оценката и че обезщетението не може да бъде в размер по-малък от данъчната оценка на имота. Според мен е недопустимо да се използват пазарни аналози, които ще доведат косвено до определяне на оценка под този размер, тоест на пазарни аналози, които са под данъчната оценка.

ЮРК. Ж.: Законът посочва, в случай, в който пазарната оценка е по-ниска от данъчната, то тогава се възприема, че трябва да бъде заплатен имотът на данъчната оценка. Това обаче недвусмислено посочва и доказва, че законодателят приема, че може да има сделки под данъчна основа. В никакъв случай, дори да имаме петнадесет сделки на данъчна, те винаги ще бъдат оценени по данъчна оценка и те са годни аналози.

АДВ. Ш.: Във връзка с възражението по отношение на сделката, за която е представена оценка 2 години по-рано, законът не предвижда да се вземе предвид момента на извършване на оценката при такива сделки, а предвижда да се вземе предвид момента на вписване на сделката в регистъра.

ЮРК. Ж.: Сделката не е в лимитивно изброените по §1.

ЮРК. И.: поддържам становището на колегата. Нямам какво да добавя.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от правна страна.

ОБЯВЯВА устните състезания за приключили и **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.15 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: