

Протокол

№

гр. София, 21.03.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 21.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1323** по описа за **2023** 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 11.00 ч. се явиха:

Страните-редовно призовани.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ МОНАСТИР „УСПЕНИЕ БОГОРОДИЧНО“, ПОДЕЛЕНИЕ НА СОФИЙСКА СВЕТА МИТРОПОЛИЯ чрез АДВ. В. Г. И АДВ. Ю. Н. - редовно призован, се явява адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно призован, представлява се от юрк. Л., с пълномощно по делото.

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

СЪДЪТ като взе предвид, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА молба за поправка на очевидна фактическа грешка от 06.03.2023 г.

ДОКЛАДВА молба от 14.03.2023 г. от жалбоподателя, с което са изпълнени указанията за внасяне на депозит.

ДОКЛАДВА и молбата на ответника от 17.03.2023 г., с която в изпълнение на указанията дадени в предходното съдебно заседание са приложени копия от нотариални актове за извършени сделки, като се поддържа искането за допускане на допълнително заключение, по което вещото лице да работи и въз основа на информацията от сделките, обективирани в нотариалните актове.

АДВ. Н. – Запознат съм със съдържанието на нотариалните актове.

ЮРК. Л. – Поддържаеме искането си за експертиза. Искам да добавя, че освен тези, които съм представила съм представила още един нотариален акт.

АДВ. Н. – По отношение на представените актове с №№ 121, 63 и 113, които са номерата на Служба по вписвания С., представени, съгласно справка от предходно съдебно заседание и копие с молба от 14.03.2023 г., моля съдът да обърне внимание на това, че и трите обективират сделки между свързани лица. Всички страни по тези нотариални актове са свързани по смисъла на § 1, ал. 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, като реално са прехвърлили имоти на стойността на данъчната оценка. Действително това, че са между свързани лица, формално не ги изключва от критериите по чл. 22 от ЗОС, но смятаме категорично, че конкретните сделки трябва да се ценят в контекста, принципа и смисъла на закона, който създава ред за оценка по смисъла на ЗОС, която не следва да съответства на тази по Закона за местни данъци и такси. Конкретните сделки, които са приведи от административния орган, очевидно не отразяват пазарни цени и съответно сделки, сключени при нормални типични пазарни условия. С оглед на това, моля да не допускате те да бъдат ценени при определяне на справедливата пазарна стойност. След направена справка в Информационната система на Агенция по кадастъра, установих, че посочените недвижими имоти по цитираните по-горе номера на нотариални актове са застроени. Смятаме, че при оценката на поземлените имоти неминуемо ще се вземе предвид, това, че те са застроени, докато предмет на делото е незастроен поземлен имот. Разполагаме и със справки, от които е видно, че имотите са застроени.

ЮРК. Л. – Поддържам си искането за експертиза. Това са възмездни сделки извършени през релевантния дванадесетмесечен период, които отговарят на законовите изисквания за пазарен аналог, установени в § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС и за които няма данни да са обявени за недействителни. На следващо място сделката под № 121, сключена между „Монстър Билд“ ООД и „Химера Дизайн Груп“ ЕООД, не е такава сделка, не е между свързани лица. Практиката на АССГ не изключва този тип сделки, например адм. дело № 8880/2015 г., адм. дело № 7924/2019 г. и адм. дело № 6534/2019 г., независимо, че самите имоти са застроени, сделката е само за поземления имот, няма общо с извършено застрояване.

РЕПЛИКА НА АДВ. Н. - Във връзка с изявлението, че последният акт № 121, не е между свързани лица, заявявам следното - както дружеството продавач, което се управлява от М. И. М., така и дружеството купувач „Химера Дизайн Груп“ ЕООД, са еднолична собственост на същото лице М. И. М.. В тази връзка, в случай, че допуснете те да бъдат ценени, ние направихме проучване и съответно видяхме в релевантния период и други сделки. В случай, че допуснете, моля да ми бъде дадена възможност, ще представим в днешното заседание сделки, които показват, че релевирианият имот е в същия район и е в непосредствена близост със същите характеристики, които съответстват на изискванията на ЗОС.

ЮРК. Л. – Представям и моля да приемете като писмени доказателства Договор за прехвърляне на дружествени дялове.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените в днешното съдебно заседание препис за Договор за

прехвърляне на дружествени дялове.

По искането за експертиза намира следното:

СЪДЪТ като се съобрази с конкретния предмет на делото, съответно предмета на доказване в производството, намира, че са събрани всички относителни доказателства за произнасяне на съда. Вещото лице е изготвило експертиза, където е посочило критериите, на които следва да отговарят сделките, за да бъдат сравнявани с процесния имот, посочило е методологията, по която се достига до заключението, с оглед на което, СЪДЪТ намира, че представените от ответника копия от нотариални актове следва да бъдат приети като писмени доказателства, като СЪДЪТ ще ги прецени наред с другите доказателства по делото и на база заключението на вещото лице.

В тази връзка СЪДЪТ намира, че изслушване на допълнително заключение по СТЕ не е необходимо, с оглед на което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писмени доказателства по делото представените с молбата на ответника от 17.03.2023 г. копия от нотариални актове.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за изслушване на исканото заключение.

АДВ. Н. - Моля да приложи и нотариален акт за извършена сделка в релевантния период, който да се цени наред с тези, които са приети от ответника, като доказателства по делото независимо от заключението на експертизата.

ЮРК. Л. - Нямам други искания. Моля да ми дадете възможност да взема становище по представения днес нотариален акт, тъй като не съм запозната с него.

АДВ. Н. – Искан да кажа, че това, което се представи в днешното съдебно заседание, Договор за прехвърляне на дялове, който да сочи, че лицето не било свързано, нотариалният акт е от декември 2021 г., а прехвърлянето на дяла е от март 2022 г., което означава, че към датата на сделката, представляващият купувач е бил свързано лице с продавача. За да спестя процесуално време, оттеглям искането си за приемане на тези документи като писмени доказателства. Нямам други доказателствени искания.

ЮРК. Л. - Нямам доказателствени искания.

С оглед изчерпване на доказателствените искания, СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. Н. – Моля да отмените обжалваната заповед като незаконосъобразна и неправилна, в частта на определеното обезщетение. Считам същото за определено неправилно и незаконосъобразно, несъответстващо на изрично определените критерии, съгласно ЗОС. Считам, че подобно становище се застъпва и в съдебната практика, съответно, моля да отмените заповедта и да постановите решение по правилното прилагане на закона. Претендирам и направените разноси по делото, за което представям списък за разноските.

ЮРК. Л. – Моля да отхвърлите жалбата и да потвърдите заповедта на кмета на Столична община като правилна и законосъобразна. Моля при изчисляване на равностойно парично обезщетение да бъдат включени и сделките, предоставени от ответника. Моля да ми дадете срок за писмени бележки. Правя възражение за

прекомерност на адвокатското възнаграждение. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ДАВА възможност на процесуалния представител на ответника да представи писмена защита в 3-дневен срок от датата на днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.15 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: