

Протокол

№

гр. София, 28.03.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 28.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **1545** 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 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:47 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА И. Б. П. - редовно уведомена, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. Я. Н. - редовно уведомен, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомена, се представлява от юрк. Ж. и юрк. И., с пълномощни.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. – редовно призована, се явява.

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

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ

ДОКЛАДВА заключение на съдебно-оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението на вещото лице в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А. – 52 год., неосъждана, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 от НК,

обеща да даде вярно и безпристрастно мнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм писмено заключение, което поддържам.

АДВ. Ш.: На стр. 8 от заключението за сделките по т. 2 вещото лице е описало един нотариален акт между едни и същи страни, в който са материализирани 15 по същността си идентични сделки, с еднаква цена на кв. м., посочени като 15.34 лв. Вещото лице е следвало да приеме, че е налице една сделка, тъй като се касае за един и същ нотариален акт, сключен между едни и същи лица. Представям и моля да приемете доказателства за това. Считаю, че вещото лице не е следвало да ги вземе като 15 отделни сделки, а като 1 сделка и моля вещото лице да преизчисли цената на кв. м., като съчете тези сделки само като една и да отговори на въпроса каква би била цената на кв. м. и каква е общата цена за процесните имоти.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм написала какви са ми съображенията, за да приема всеки един имот като отделна сделка. В нотариалния акт има отделна стойност за всеки един имот и аз считам, че всеки имот си представлява сам по себе си отделна сделка, за разлика от следващите два нотариални акта, които съм описала в експертизата под номер 3 и 4, в които в единия са 3 имота с обща цена, тоест няма как да изведе отделна стойност поотделно, а в другия са два имота с една цена и затова ги считам за една сделка, защото няма отделни стойности за двата имота.

АДВ. Ш.: Моля вещото лице да направи преизчисление. Моля за повторна експертиза, с допълнителен въпрос, защото вещото лице е приело, че се касае за имот извън регулация и е търсило такива еквиваленти. Видно от експертизата, имотът попада в устройствена зона ж.к. и за имота сега действащият ПУП има площ 30 кв. м. Както казах и миналия път и сегашният закон за предучилищното и училищното образование е действащ от 1999 г., тоест преди реституцията и изрично допускат частни имоти да се използват за изграждане на частни детски градини и вещото лице е следвало да търси пазарни аналози, съответстващи на предвиденото в предходния ПУП, а именно плътност 30 % и височина 10 м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Причината за да ги приема така е, че по всички налични ПУП, като първият е от 1982 г. до момента, този терен е с обществено отреждане и на база на изискванията на чл. 29, ал. 6 и ал. 7 по предходното отреждане, преди отреждането му за обществено мероприятие, каквото е ОДЗ, е неурегулирана територия, която територия по ОУП е от 1961 г. и е за земеделски терен. Аз не знам защо трябва да го приемам с друго отреждане, след като такива за изискванията на ЗОС.

ЮРК. Ж.: Представям и моля да приемете практика на ВКС и на АССГ, за искането да се обедини сделката в една.

ВЪПРОС НА ЮРК. Ж. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нужно ли е в детската градина да има паркоместа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, трябва да има и в детската градина паркоместа, но не мога да кажа за колко места.

ВЪПРОС НА ЮРК. Ж. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изследвала ли сте съдържанието на нотариален акт № 3 от 17. 06. 2021 г., вписан на 23. 06. 2021 г. между СО и юридическо лице?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм го приложила и съм го взела предвид като аналог 3. То е на основание чл. 15, ал. 5 от ЗУТ. Съгласно чл. 15 от ЗУТ, уреждането на сметките става по пазарни цени и аз съм го взела въпросния пазарен аналог, тъй като имотите, които съм ги описала, са аналогични като параметри на застрояване с процесния.

ВЪПРОС НА ЮРК. Ж. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По какъв начин се изготвят тези

оценки по тези договори?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По пазарни цени. Няма специална наредба. Законът казва, че се изготвя пазарна оценка от лицензиран оценител.

ВЪПРОС НА ЮРК. Ж. КЪМ ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Към кой момент трябва да е извършена тази оценка, за да е релевантен?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз съм се съобразявала с датата на вписване на акта.

ЮРК. Ж.: Представям и моля да приемете Решение № 407 от 27. 06. 2019 г., ведно с предварителен договор между страните, което доказва, че оценката е извършена преди тази дата или две години преди откриване на процедурата по отчуждаване.

АДВ. Ш.: Моля да не се приема представеното решение, тъй като законът изисква да се приемат цените, посочени в сделките, а не към оценките и актовете извън тях.

ЮРК. Ж.: Оценката е една и съща в решението и това е окончателен договор, а параметрите са извършени в предварителния договор. Да се приеме експертизата. Считам същата за частно правилна и обоснована, като ще изразя становище по същество. От друга страна, считам искането за повторна експертиза за неоснователно и неотнормирано, тъй като трябва да се прави разлика между форма и предмет на нотариален акт. Броят на сделки се определя от предмета на акта, а не дали от това дали е обективиран в един или няколко нотариални акта. За сделката има дадена дефиниция в чл. 8 от ЗЗД между две или повече лица, с които се създава една правна връзка между тях. Нотариалният акт е задължителна форма и се прехвърля собственост или се учредяват права върху недвижим имот и моля да ставите искането без уважение. Във връзка с друго дело, което водим с жалбоподателите, представям актуално състояние към този договор на двете дружества.

АДВ. Ш.: Възразявам да се приемат. Няма такова твърдение от наша страна.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице, на което да се изплати възнаграждение в размер на 540 /петстотин и четиридесет/ лева от представената справка-декларация, от които 400 /четиристотин/ лева да се изплатят от внесенния депозит. Издаде се РКО.

УКАЗВА на жалбоподателите в 7-дневен срок от днес да изплатят сумата от 140 /сто и четиридесет/ лева за изплащане на вещото лице.

СЪДЪТ намира за неоснователно искането за назначаване на повторна експертиза, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ искането за допускане на повторна експертиза.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представените от юрк. Ж. писмени доказателства, а именно извадки от съдебна практика, актуално състояние на дружеството [фирма] по нотариален акт № 118.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представеното от юрк. Ж. Решение № 407/ 27. 06. 2019 г., предварителен договор по ЗУТ от 28. 06. 2019 г., анекс към представени договори, както и извадки от съдебна практика.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила молба от юрк. Ж. от 21. 03. 2022 г., в която изразява становище по искането за спиране на производството.

АДВ. Ш.: Поддържам искането ни за спиране на производството.

СЪДЪТ като взе предвид изявлението на процесуалния представител на жалбоподателите и представената писмена молба от юрк. Ж.

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ искането на процесуалния представител на жалбоподателите за спиране на настоящото производство.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания, няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ като намери делото за изяснено от фактическа страна

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Ш.: Моля да уважите жалбата. Моля да отмените заповедта като незаконосъобразна. Допълнителни основания за това са, че заповедта е постановена при съществено нарушение на материалния закон, без правно основание, което я прави нищожна, тъй като имотът е реституиран през 2001 г. Съгласно Закона за народната просвета, в сила от 1991 г., както и последващия закон от 2016 г. за училищното и предучилищното образование, е допустимо изграждане на частни детски градини в частни имоти, каквото е било предназначението и на процесния имот. Жалбоподателката със заявление, представено по делото, е изявила инвестиционното си намерение за изграждане на детска градина в имота, поради което считам, че не е налице обстоятелството имотът да бъде отреден за публично мероприятие, като обществената нужда е доказана с влязъл в сила ПУП. Действащият ПУП не предвижда паркоместа, а предвижда изграждане на подземен гараж. Моля да ни присъдите разноски по делото за изплатената експертиза и внесената държавна такса.

ЮРК. Ж.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Считам, че аналог 3 не следва да бъде взе предвид, тъй като същият не отговаря на условията на параграф 1 от ДР на ЗОС, тъй като пазарната оценка на имота е извършена повече от две години преди възлагането към настоящото. По отношение на отреждането, считам за неотнормирани Законът за предучилищното и училищното образование, както и Законът за народната просвета, тъй като същите са от 1999 г. и 2016 г., а двете предходни отреждания са от 1982 г. и от 1986 г. и съгласно действащата към относимия период Конституция на Република България по чл. 1, ал. 2, се предвижда изцяло публично мероприятие на детски градини. Моля за срок за писмени бележки. Правя искане за юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки в 3-дневен срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:10 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: