

Протокол

№

гр. София, 09.05.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 09.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **2343** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09:56 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ В. М. В. и Б. В. Д. – редовно призовани, представляват се от адв. Д., с представено по делото пълномощно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ В. Й. Г. и М. Д. Г. – редовно призовани, представляват се от адв. Р., с представено по делото пълномощно.

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

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. Г. И. – редовно призована, явява се лично.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж. А. Ж. А. – редовно призована се явява лично.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО и го ДОКЛАДВА

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК във вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалби на В. М. В., В. Й. Г., М. Д. Г.-Г., Б. В. Д., срещу заповед № СОА25-РД40-10 от 27.01.2025г. на кмета на Столична община.

ДОКЛАДВА молба от 28.03.2025г., с която жалбоподателите В. Г. и М. Г.-Г., чрез процесуалния им представител адв. Р., представят удостоверение изх. № 23728 от 28.02.2025г. на СРС за отказ от наследство, вписан в особената книга на съда под № 480/28.02.2025г., както и молба от 09.04.2025г., с която се представя декларация с нотариална заверка на подписа относно притежаваните идеални части от ПИ с идентификатор 68134.4356.599.

ДОКЛАДВА постъпило на 22.04.2025г. заключение на вещото лице инж. А. Ж. А. по допуснатата СТЕ, депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА молба от 24.04.2025г. адв. Д., процесуален представител на жалбоподателите В. В. и Б. Д., с която се представят писмени доказателства, а именно: скица на поземлен имот № 15-615083 от 13.04.2025г., документ с входящ номер на подадено искане за извършване на административна услуга от 15.04.2025г.

АДВ. Д.: Поддържам жалбата. Моля да се приемат доказателствата. Не възразявам да се приеме административната преписка. Представям и допълнителни доказателства с писмена молба по опис.

АДВ. Р.: Поддържам жалбата. Моля да се приемат доказателствата. Не възразявам да се приеме административната преписка.

ЮРК. И.: Оспорвам жалбата. Моля да се приеме административната преписка. Поддържаеме подаденото становище, с което сме изпратили административната преписка на съда. Представям нов нотариален акт /НА/ № 125, том I, дело № 108 от 08.11.2023г. на нотариус М. Р..

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. И.: Присъединявам се към жалбата на останалите съсобственици. Също считам, че определеното парично обезщетение за моя дял е занижено. Запозната съм с доказателствата. Не ги оспорвам.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА приложените и съдържащи се в административната преписка писмени доказателства.

ПРИЕМА представените с молбите на жалбоподателите В. Г. и М. Г.-Г. от 28.03.2025г. и 09.04.2025г. удостоверение изх. № 23728 от 28.02.2025г. на СРС за отказ от наследство и декларация с нотариална заверка от 08.04.2025г.

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени към молбата на адв. Д. от 24.04.2025г. – скица на поземлен имот № 15-615083 от 13.04.2025г., документ с входящ номер на подадено искане за извършване на административна услуга от 15.04.2025г.

ПРИЕМА днес представените от адв. Д. и подробно описани в писмената му молба писмени доказателства.

ПРИЕМА днес представения от страна на ответника нотариален акт № 125, том I, дело № 108 от 08.11.2023г.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж. А. Ж. А. – 55 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 НК.

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

На въпроси на адв. Д., вещото лице отговори:

Сделката, предмет на договора по нотариален акт № 18, том 137 от 29.07.2024г. за замяна на недвижим имоти касае сграда, срещу която се получават в собственост 12 поземлени имоти. Стойността на поземлените имоти по този нотариален акт е посочена поотделно за всеки един, вкл. и за сградата. Аз съм изхождала от конкретните стойности, които са посочени в нотариален акт № 18, том 137 от 29.07.2024г. Самите страни в този нотариален акт са си посочили на каква стойност си прехвърлят собствеността.

По смисъла на ЗОС имотите, които се използват като аналози трябва да бъдат с еднакво, конкретно или преобладаващо предназначение и да имат еднакъв характер на застрояване, както и близки устройствени показатели.

АДВ. Д.: Нямам повече въпроси.

На въпроси на адв. Р., вещото лице отговори:

По отношение на вариант № 1 на стр. 10 от заключението в таблицата под № 13, касаеща НА № 9, том 88 от 22.05.2024г., приложен на л.51 от делото за ПИ с идентификатор № 68134.4333.9620 няма иницирано производство за изменение на ПУП. По действащия ПУП този имот представлява УПИ-„общински“ и има предвидено застрояване на 5-етажна сграда. Тъй като ПУП е преди приемането на действащия ОУП, а пък по действащия ОУП имотът попада преобладаващо в устройствена зона „Тзв“, в която не е допустимо застрояване съм дала два варианта. В първи вариант съм се съобразила с предвижданията на действащия ОУП и изискванията на закона, че ако ПУП противоречи на ОУП се прилага ОУП. Във втория вариант съм изключила този имот с оглед предназначението му по действащия ПУП, а именно за застрояване и в този случай не съставлява аналог, защото процесният имот, предмет на заповедта, е без допустимо застрояване по всички предходни ПУП, действащи за него. Той попада в зона, отредена за улица. Повтарям, че към настоящия момент няма допусната процедура за изменение на ПУП по отношение на ПИ с идентификатор № 68134.4333.9620.

Ползвала съм пазарни аналози за имоти, които се намират в една и съща ценова зона на територията на [населено място], без значение в кой квартал конкретно тези имоти се разполагат.

Всички сделки, които са използвани са за покупко-продажба и замяна.

Първият договор, посочен в таблицата на стр.10 в заключението под №1, касаещ акт № 110, том 174 е сделка между Столична община и юридическо лице, като Столична община изкупува имоти, които попадат в улица. Касае се за покупко-продажба. Вторият НА № 18, том 137 от 29.07.2024г. е за замяна на недвижим имот между две юридически лица, при които се продават много имоти и за всеки един конкретен имот има посочена отделна стойност и заради това към таблицата съм остойностила и посочила всеки един от имотите.

Считам, че не мога да взема предвид отчуждителни процедури, проведени за други недвижими имоти и да ги ползвам за аналози.

АДВ. Р.: Нямам повече въпроси.

На въпроси на юрк. Л. и юрк. И., вещото лице отговори:

По отношение на замяната в НА № 18, том 137 от 29.07.2024г. всички имоти по този НА са без показатели на застрояване, т.е. те са аналогични на оценявания имот.

По отношение на НА № 9, том 88 от 22.05.2024г. на л. 51 от делото – действието на ПУП се спира до изменението на плана и привеждането му в съответствие с ОУП.

По отношение на НА № 110, том 174 от 26.09.2024г. – касае се за продажба на недвижим имот по пазарна цена, която се изготвя по реда на Наредбата за цените на недвижимите имоти на

Столична община. Категорично заявявам, че се касае за пазарна оценка на недвижими имоти, която се изготвя по съответните правила и процедура, регламентирани в подзаконовия акт. Не става въпрос за данъчна оценка или за някаква друга цена.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. И.: Нямам въпроси.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице инж. А..

На вещото лице е издаден РКО за сумата от 600,00 лв. в предходното съдебно заседание.

АДВ. Д.: Моля да бъде изготвена допълнително заключение на СТЕ, като вещото лице направи вариант, в който да изключи посочения на л.55 нотариален акт № 18, том 137, от 29.07.2024г. за замяна на недвижими имоти.

АДВ. Р.: Присъединявам се към искането на адв. Д..

ЮРК. И.: Възразявам по искането на жалбоподателя, защото по делото липсват данни, че актът за замяна не отговаря на изискванията на ЗОС и не се сочат твърдения защо този акт трябва да бъде изключен, още повече съобразно дадените от вещото лице обяснения.

ЮРК. Л.: Присъединявам се към становището на колегата И.. Считам, че вещото лице изрично посочи, че използваните от нея нотариални актове отговарят на условията на §1 от ДР на ЗОС. Считам, че е логично при замяна да не е налице стойност на покупко-продажба, а такава на замяна.

Във връзка с искането за допускане на допълнителна СТЕ, моля да бъде допуснат допълнителен въпрос към СТЕ, като вещото лице да изготви вариант, в който да се включи и сделката по нотариален акт № 125, том I, дело № 108 от 08.11.2023г.

Моля също да бъде направен и следващ вариант, в който да се изключи акт № 110, том 174 от 26.09.2024г., като съображенията ми затова са, че най-малък коефициент се дава на пазарния метод при осредняване, като превес се дава на приходния, разходния или вещния коефициент, който се прилага в случая.

АДВ. Р.: В нотариалните актове за замяна, които коментираме, са включени имоти, които не са сходни с оценявания на моите доверители имот. По отношение на днес представения нотариален акт от ответника, който иска да бъде включен в оценката, считам, че не следва да бъде включен в оценката, тъй като същият касае сделка, която е от 2023г. и не може да служи като аналог за пазарната стойност.

СЪДЪТ по доказателствените искания

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА допълнително заключение на СТЕ, което да бъде изготвено в следните три варианта:

1. Изключване на акт № 110, том 174 от 26.09.2024г., плюс включване на нотариален акт за покупко-продажба № 125, том I, дело № 108 от 08.11.2023г.
2. Изключване на нотариален акт № 18, том 137 от 29.07.2024г.
3. Всички ползвани от вещото лице аналози по вариант № 1 от основното заключение, плюс включване на нотариален акт № 125, том I, дело № 108 от 08.11.2023г.

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 14-дневен срок от днес да представи на съда справка относно сключени за периода 09.10.2023г. – 09.10.2024г. договори за прехвърляне на собственост по чл.15 от ЗУТ; § 8 от ДР на ЗУТ и прекратяване на съсобственост по отношение на недвижими имоти, разположени в IV-та ценова зона на територията на Столична община, една от страните по които е Столична община, а другата страна е юридическо лице.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 13.06.2025г. от 09:30 часа, за която дата и час страните и вещото лице са редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:48 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: