

Протокол

№

гр. София, 18.05.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 18.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **1546** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.00 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ОСПОРВАЩАТА СТРАНА - И. Б. П. - редовно уведомена за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОСПОРВАЩАТА СТРАНА - Р. Я. Н. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юриск. Ж., с пълномощно по делото и от юриск. И., с пълномощно по делото от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Б. К. - редовно призована за днешното съдебно заседание, се явява.

СГП – редовно уведомени за днешното съдебно заседание, не изпращат представител.

АДВ. Ш. – Да се даде ход на делото.

Ю. Ж. – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, 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.

ДОКЛАДВА постъпило в срок по ГПК заключение на вещото лице С. Б. К. по

назначената съдебно–техническа експертиза.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице.

С. Б. К. – 65 г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обеща да даде вярно заключение.

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

АДВ. Ш. – Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

ВЪПРОС НА СЪДА - На страница 8, най-горе е изчислена средна цена за имота от 341.84 лева за кв.м., или за целия имот с площ 883 кв.м 784 513.37 лева- В следващия абзац е изчислена средна цена за имота от 186.94 лева за кв.м., или за целия процесен имот с площ 883 кв.м. 429 037.50 лева. Това техническа грешка ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Най-вероятно нещо е станало. Допусната е техническа грешка. Моля стойността да се счита във вариант 1 301 841.09 лева. Сумите, които са верни са в заключението.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. – Настоящият Подробен устройствен план отрежда ли имота за обект публично общинска собственост?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Настоящият план отрежда имота за публично общинска собственост.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. - В кой от предходните подробни устройствени планове е отреждал имота за различни мероприятия откъслечно и по кои законови разпоредби позволява това, тъй като Вие посочихте, че в плана не е посочен частен ли е или публичен?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - От изследването, което съм направила съм констатирала, че детските градини могат да бъдат, както частни, така и публични. По друго дело представителят на Столична община представи, че по времето 1986 г. детските градини можели да бъдат само държавни, респективно общински. Не съм запозната с този закон. Това, което мога да кажа по въпроса е, че към момента има детски градини, които са общинска собственост, но са частна общинска собственост, която не предполага публична собственост. Към момента на предходните планове процесният имот изобщо не е съществувал като такъв. Той не е съществувал изобщо като имот. Имотът не е съществувал 1986 г. Имотът е реституиран след 2000 г. и той съществува оттогава в рамките на реституцията. Съществувал е и преди да бъдат одобрявани тези регулационни планове тогава, когато е имало частна собственост за района. В тази връзка считам, че това трябва да се вземе предвид, но няма как да е бил отреден този имот за друго мероприятие освен държавно, тъй като в района, където попада той е държавно, респективно общинско публично, в района, където попада той е именно:[жк]. Цялата площ там е била одържавена и не е имало частни имоти.

Ю.. Ж. – Във връзка с това представям чл. 28 от Закона за народната просвета от 1948 г. до 1991 г. Той посоча, че детските градини се изграждат и поддържат от народните съвети и от държавни учреждения. Няма какво повече да кажа, след като по предходните планове имотът не е съществувал, а вещото лице заяви, че по настоящия план той е за публично мероприятие.

СЪДЪТ предупреди страните, че въпроси и комуникация един между друг става чрез съда. В противен случай на страните ще им бъде наложена глоба.

Ю.. Ж. – Представям и моля да приемете извадка от Закона за народната просвета от 1948 г. и неговият чл. 28. По отношение на това, което представих е във връзка с двата предходни устройствени плана, които са от 1982 г. и от 1986 г. и това, че в какъв период са били публични мероприятия.

АДВ. Ш. - Желая да направя възражение и да задам уточняващ въпрос към вещото лице.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. - По какъв начин и на какво основание приравнихте предходното отреждане за детска градина към устройствена зона жилищно комплексно с 40 % плътност на застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Жилищно комплексна зона е целият район. Специално за това съм се ръководила от общите устройствени планове и съм консултирала с колеги, които работят градоустройство. След като няма конкретно посочена зона за обществено обслужване съм го приела, че е зоната на целия квартал. Няма изрично отбелязване и за това съм приела, че е за Жк.

Ю.. Ж. – Във връзка с това становище представям и моля да приемете норми за проектиране на детски и учебно-възпитателни заведения, действал до 2016 г. от 1982 г., който посочва, че детските градини са с максимална плътност на застрояване 30 %. Същото е и съгласно действащата нормативна уредба.

Представям и моля да приемете Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, която също в своя чл. 40, ал. 2 номер 7 чл. 40 предоставя плътност на застрояване 30%, както и Закона за устройство и застрояване на Столична община и в него инкорпорира, че детските градини не могат да бъдат с повече от 30% плътност на застрояване и максимална кота корниз между 8 и 10 метра.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. – Бихте ли ни посочила обективна причина, по която изключвате като аналози 15 сделки, обективирани в нотариален акт № 118/28.09.2020 г., като не искам да наблягам на правното заключение в експертизата. На страница 6 е наблегнато на правните въпроси. Тях ще ги уточним след това. Искам да попитам дали има техническа причина, по която да бъде отхвърлен този аналог или само правно изложение? Първото тирана страница 6.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - В случая това, което може да се каже за тази сделка е, че с нея две фирми, които макар, че това се приема като правен въпрос, които имат един и същи собственик си прехвърлят имоти. Другото, което е, че стойността, която е посочена в акта за всеки един от имотите поотделно е повече от двата пъти по-малка от данъчната оценка на имота. В закона за общинската собственост презумцията е, че се търсят пазарни аналози. Лично аз като експерт, работещ дълги години, както кадастър, така и оценки, не мога да твърдя, че една стойност, която е два пъти по-ниска от данъчната оценка е пазарен аналог. В тази връзка и във връзка с това, че собственикът на двете фирми е един и същ съм преценила, че това не е пазарен аналог, а по някакъв начин става въпрос за уреждане на сметки между двете фирми.

Ю.. Ж. – Представям и моля да приемете извадка от Търговския регистър относно актуалното състояние на [фирма] и на [фирма]. Като към периода на сключване на сделката нито един от собствениците на двете дружества няма абсолютно нищо общо с другата страна.

Представям за сведение многобройната практика на АССГ и на АС-Бургас по казуси, свързана със сделките по данъчна оценка, където част от съставите дори са изложили съждения, че нито в ЗЗД, нито в ЗОБС няма забрана да се използват и да се сключват

сделки по данъчна оценка, тъй като ние сме в свободна пазарна икономика.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. – Изследвала ли с те съдържанието на използвания от Вас договор № СОА21-ДГ61-26/17.06.2021 г.? По какъв начин вътре е посочено, че е изготвена оценката и изготвена ли е същата в императивния 12-месечен период?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Оценката, за която става въпрос е извършена от лицензиран оценител. Има един предварителен договор, който, ако не се лъжа е от предходната година по отношение на тази сделка. Въпреки това съм приела този аналог като действителен, тъй като той е вписан в Служба по вписвания в едногодишния законов срок. Какво са се разбирали страните преди това мисля, че не би следвало да бъде коментар. Законът е изричен, че сделките трябва да бъдат вписани в в Службата по вписвания в едногодишния срок.

Ю.. Ж. - Представям решение на Столичен общински съвет, както и предварителен договор, от който е видно, че оценката е определена преди повече от две години преди сключване на окончателния договор, тоест извън релевантния 12-месечен период.

ВЪПРОС НА Ю.. Ж. - Съгласно чл. 22, ал. 11 законът позволил ли е да има случай, в който да се осредни пазарна оценка под данъчна, като в този случай обезщетенията се вземат за данъчната им основа?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това е правен въпрос и не искам да отговарям на такъв.

Ю.. Ж. – Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението.

АДВ. Ш. – По отношение на представеното решение на Столичен общински съвет, предварителния договор и оценката към него предоставям на съда дали да ги приеме. Считам, че е неотнормимо към конкретния случай, тъй като законът е ясен, че се взема пазарната стойност съгласно вписаните в Служба по вписвания актове с посочената в тях пазарна стойност и законът изрично не предвижда да се изследва как тази стойност е била определена и кога е била определена.

По отношение на представената справка за данъчните оценки не възразявам да се приеме за сведение.

По отношение на актуалните състояние на дружествата не възразявам да се приемат. Не разбрах какво точно се доказва с тях, че крайният собственик са различни лица.

Ю.. Ж. – Няма нищо общо двете лица. Едната е жена, другият е мъж. Аз съм ги представил по дело № 1545, че свързаност няма и аналогът е взет предвид. Спорът е решен. Ще представя и тази практика.

АДВ. Ш. - Моля съдът да отчете, че свързаността е към настоящия момент, 18.05.2022 г. и доказват липсват на свързаност към настоящото дело, а не към датата на извършване на сделката.

По отношение на представените наредби и закони моля да отчетете, че законът за народната просвета, приложим до 1991 г. към този период, вещото лице заяви, че имотът е бил държавна собственост, и че имотите са реституирани едва след 2000 г., тоест за имотите следва да се прилага правният режим след 2000 г. След 2000 г. Законът за народната просвета, както и настоящият Закон за предучилищното и училищното образование изрично допускат съществуването и на частни детски градини. Това отреждане е била за частна детска градина.

Представя за сведение на съда и моля да приемете решение на АССГ, 50 състав, който разгледа сходен случай на нашия, именно: Обединено детско заведение, което е отчуждавано и съдът е приел, че този имот следва да се третира като такъв имот, който има градоустройствен статус, а не като имот без градоустройствен статус, тоест по същия начин, както е приело вещото лице.

Ю.. Ж. – Аз нося решението, ведно с експертизата. П. на страница 4 какво е посочил съдът. Ю.. Ж. чете – „по допълнително направената проверка от вещото лице е установена една сделка, която отговаря на изисквания на ЗОС, именно: договор еди кой си, еди кой си. Сделката е сключена между юридически лица-продавач и Столична община-купувач. Имотите, предмет на сделката попадат изцяло в отреждане за улична регулация. Моля да обърнете внимание по така представеното решение, че се касае с уточнение за имот, попадащ за улична регулация.

Във връзка с принципа за непосредствено представям за сведение писмени доказателства.

Представям и моля да приемете две съдебни решения за съседните имоти за детската градина. Цялата практика на АССГ възприема имотите без предвидено застрояване.

Представям застроителен план от 1986 г., от който е видно, че мероприятиято е определено за публичен район.

АДВ. Ш. - Запознат съм. Да се приеме. Моля да имате предвид, във връзка с последното доказателство, че към този момент няма как да се прецени дали е било определено за публична държавна собственост, тъй като към онзи момент имотът е бил държавна собственост и отреждането по този план е предвиждало за имот държавна собственост, който в последствие 2001 г.-2005 г. е бил реституиран, тоест възстановен на негови частни собственици. Тоест в процеса на реституция държавата е приела, че не е налице отреждане за публично мероприятие, защото нямаше да възстанови имота. Нямам повече въпрос към вещото лице. Да се приеме заключението.

Ю.. Ж. – Нямам повече въпроси към вещото лице. Оспорвам заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице С. Б. К..

Същото ще бъде ценено с крайния съдебен акт.

Съгласно разпоредбата на чл. 202 от ГПК съдът не е обвързан от същото, а го обсъжда.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 500.00 лева.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на внесения до момента депозит в размер на 500.00 лева. Издаде се РКО.

АДВ. Ш. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

Ю.. Ж. – Имам искане за повторна съдебно-техническа експертиза. На първо място се установи, че вещото лице нито е съобщила реалното отреждане на имота, че е публично държавна и публично общинска собственост в предходните мероприятия, нито е съобщила факта, че дори да го приемем така, то би следвало да е с 30% плътност на застрояване. В самата експертиза тя заявява, дава правно становище, че определена сделка не следва да бъде използвана. Ако сметете Вие, че може да осредните тези 15 сделки и да ги посочите във вариант 2 аз няма да искам повторна експертиза.

Във връзка с изказванията на процесуалния представител на жалбоподателя считам, че правния режим е приложим към момента на реституиране на имота, но ЗОбс

изследва предходното отреждане. По отношение на реституцията всички знаем, че се реституират имоти дори в улица само на едно основание дали или не е приложена уличната регулация или друга регулация. Ако сметете, че съда може да изчисли тези 15 аналога по нотариален няма да желая повторна съдебно-техническа експертиза.

По така направеното искане за повторна експертиза, съдът намира за неоснователно, поради което СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ искането на процесуалния представител на ответната страна за допускане на повторна съдебно-техническа експертиза.

АДВ. Ш. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

Ю.. Ж. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

СЪДЪТ намира, че делото е попълнено с достатъчно доказателствен материал въз основа, на който да формира своите правни изводи и да обяви своето решение, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРОЧИТА И ПРИЕМА приложените по делото писмени доказателства.

ПРИКЛЮЧВА СЪБИРАНЕТО на доказателства.

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Ш. – Моля да отмените обжалваната заповед като незаконосъобразна, по изложените подробно в жалбата причини, както и като съобразите, че съгласно действащия Закон за училищното и предучилищното образование допуска изграждането и на частни детски градини, не само на публични такива. Жалбоподателят е доказал в производството по делото, че е поискал именно изграждане в имота на частна детска градина. В случай, че решите, че обжалваната заповед е законосъобразна в тази част моля да я измените в частта за присъденото обезщетение, като присъдите обезщетение в размер, определено с експертизата във варианта, който прецените.

В случай, че решите, че трябва да се приложи и пазарния аналог, който е изключен моля да отчетете обстоятелството, че се касае за една сделка, а не за 15 отделни сделки. Мисля, че са обективирани сделки с отделни имоти и с отделна посочена цена в нотариалния акт. Всъщност се касае за уравниване на части от имоти, които са останали след регулация. Сделката е една и затова е включена в този нотариален акт като една. Моля съда да вземе тази сделка като една, ако реши, че трябва я приложи, а не като 15 отделни сделки.

Претендирам разноски-съдебни и деловодни, за което представям списък. Прилагам доказателства за платен адвокатски хонорар. Моля да присъдите разноски за съдебни такси и за възнаграждение за вещо лице.

Ю.. Ж. – Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Считам, че настоящите дела са без материален интерес.

Жалбата е абсолютно неоснователна, а наведените твърдения за отмяна останаха недоказани. Представил съм по настоящото дело решение на Върховен административен съд, с което е отхвърлено исканото за изменение на плана за регулация, във връзка с искането за изграждането на детска градина.

Считам вариант 1 от експертизата за абсолютно неотносим и неотговарящ на материалния закон. В настоящото съдебно производство се установи по безспорен начин, а и от разпита на вещото лице, че 1982 година и 1986 г. ПУП-овете са отреждали имот да улично мероприятие. Много би било удобно да се вземе датата на реституция около 2002 г.-2004 г., но в този случай отново е действал плана от 1986 г., който е отреждал мероприятието за публично такова.

Вещото лице не се е съобразила с действащата нормативна уредба от 1945 г. до настоящия момент, където са посочени, че детските градини не могат да бъдат с плътност повече от 30%, което прави повече от 5% с посочената устройствена зона Жк, която е с 40% плътност и 26 метра кота корниз. Това са на 15 етажа.

Считам, че релевантен в случая е вариант 2, като към посочените аналози следва да бъде включен и нотариален акт № 118, който инкорпорира в себе си 15 броя отделни сделки. Трябва да правим разграничение между сделките и задължителната писмена форма на нотариалния акт и двете намерили обективно нормативно приложение в Закона на държавната собственост. Съгласно многобройната практика предметът на нотариалния акт определя броя на сделките.

Вещото лице е намерила нов нотариален акт с три броя сделки в него и отново ги е разделели на три отделни, каквато винаги й е била практиката.

Моля да бъде изключен като аналог договор № СОА21-ДГ61-26/17.06.2021 г. Действително е вписан в 12-месечния период от датата на възлагане, но оценката трябва да е изготвена по Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. От друга страна самата сделка е извършена две години и два месеца преди възлагателното писмо, което е видно от представените доказателства.

Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ НАМИРА ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ СЪС СЪДЕБЕН АКТ В ЗАКОНОУСТАНОВЕНИЯ СРОК.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните, в срок до 23.05.2022 г., да

представят писмени бележки за допълване на становищата си.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.27 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: