

Протокол

№

гр. София, 14.04.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **1661** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11,13 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ГРУП СТРОЙ 1980“ ЕООД представлявано от УПРАВИТЕЛЯ О. Д. Х. – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от адв.С. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, се представлява от юрк. Л. и юрк. И. с пълномощно по делото.

ВЕЩО ЛИЦЕ С. К. К.– редовно уведомена за днешното съдебно заседание, се явява.

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

СЪДЪТ намира, че страните са редовно уведомени, и не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА, че делото е отложено за разглеждане в днешното съдебно заседание с оглед назначена съдебно-техническа и оценителна експертиза постъпила в съда на 08.04.2025 г. в срок по чл. 199 от ГПК и изготвена от вещото лице С. К. К..

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице:

С. К. К. 62г., неосъждана, без дела и родство със страните, предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЛ: Поддържам експертното заключение, което съм представила в срок

Вл: Във вариант - 2 съм забравила да изключа един от аналозите, да се чете в таблицата без посочения аналог -2, тъй като той е в зона Смф, сумата като се извади от вариант - 2 аналог 2, ще се получи - 232,20 лв. за кв. м. и крайната цена ще се получи 272 602,80 лв.

На въпроси на Адв. С., вещото лице отговори:

Вещото лице: Тъй като до момента отчуждаване не е извършено и се връщаме на стария план, където имотът попада в улица и го разглеждаме като имот без параметри на застрояване. Ходих на място и видях имота. Към момента се ползва за вътрешна улица и за паркиране. Тези, които са във вариант – 1 са попадащи изцяло в улици. Не съм гледала всеки имот дали улиците са реализирани. Правя повторен анализ на този на СО. Едни имоти са предназначени за озеленяване и включват алеи, и покрай големите булеварди. Имотите във вариант – 2 са за публично мероприятие. И двете са без характер на застрояване. Аз съм дала и двата варианта, като и двата са възможни.

На въпроси на Юрк. Л., вещото лице отговори:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сделките под № 5,6,7,9,11 и 12 тъй като са с друг характер и затова съм дала два варианта. В УПИ за озеленяване няма параметри за застрояване, те са с друг характер, те са без параметри. Аналог под № 1 не е годен защото попада в УПИ за озеленяване, няма пътно застрояване. По отношение на аналог № 14, единия имот е УПИ, а останалата част попада в улица. Разликата в колко лв. на кв. м. е около 1500лв. за този в УПИ, а този в [улица] лв.

Юрк. Л.: чл.22, ал. 8 касае начина на формиране на плащане на самото обезщетение, а не годността на аналозите. Когато не са открити предходни планове, тогава се дири начина на ползване на имота. Считам, че следва да се допълни експертизата, като бъде извършен вариант с включване на всичките сделки под № 5,6,7,9,11 и 12. Всичките сделки имат еднакъв характер на застрояване. Вещото лице следва да допълни експертизата, като даде цени с всички имоти, които попадат в озеленяване.

На въпроси на Адв. С., вещото лице отговори:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Става въпрос за сделка със замяна, имотите са съседни, ама защо са оценени по различен начин, нямам обяснение.

Юрк. Л.: Представям и моля да приемете писмени доказателства.

Адв. С.: Моля да не се приемат, защото нямат отношение.

По доказателствата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА експертното заключение на вещото лице. Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 500 лв. по внесения депозит, за която сума се издаде РКО.

Представена е справка декларация от вещото лице за разходи в размер на 765 лв., предвид

внесения определен депозит в размер на 500 лв., остава да се доизплати сумата в размер на 265 лв. в 7- дневен срок от днес жалбоподателя да до внесе сумата.

ПРИЕМА към делото днес представените писмени доказателства от Юрк. Л., като по тяхната относимост, съдът ще се произнесе с крайния съдебен акт.

Страните (поотделно): Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ, като взе предвид липсата на доказателствени искания, намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

Адв. С.: Моля да уважите жалбата. Моля да уважите експертизата изготвена във вариант № 1. Този вариант отговаря на всички изисквания на чл. 22, ал.8, §1, т. 2 и 3 от ЗОС. Моля да не се взима предвид Вариант № 2. Правилно вещото лице е изключило имотите във Вариант № 2. Не претендирам адв. хонорар, само депозит за вещото лице и държавна такса.

Юрк. Л.: Моля да бъде потвърдена оценката от независим оценител. Съобразно приложение към чл. 3, ал.2 от Закона, зона Тти и Тзв са част от техническа инфраструктура те са с еднакво предназначение. Всички използвани аналози в административното производство са годни и следва да бъдат използвани при определяне на обезщетението. Считам, че аналогичните имоти, които се използват за оценка, следва да се уточни, че чл. 22, ал. 8 от ЗОС определя, какви сделки трябва да се търсят, а не основание към аналогичните сделки. Изискването за годност на сделките е посочено в §1 от ЗОС. С оглед на това, имотите попадащи в Тзв и озеленяване притежават еднакъв характер на застрояване, като тези сделки са валидни и годни. Сделката под № 14 е извършена в нарушение на пазарния принцип, тъй като трябва да бъде безличен и да е в резултата на търсене и предлагане. Доказано е с писмените доказателства по делото, че двете страни притежават качеството на свързани лица по смисъла на §1 от допълнителните разпоредби на Търговския закон. По отношение на което тази сделка не следва да се използва, като годен аналог, защото ни дава изкривена стойност по нея. Претендирам за юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

РЕПЛИКА НА АДВ С.: Говорим за различни устройствени категории. Колегата изразява мнение, че те са без показатели на застрояване, но те са различни. Това, че сделката е между свързани лица, това не означава, че цената, която е договорена по самата сделка не е пазарна. Напротив, сделката между свързани лица се регулира по данъчните закони. Сделките между 2 и 12 става въпрос за замяна, при съседни имоти се уговарят цени на имотите 10-пъти над цената. Трябва да изключим сделката за замяна, а не сделката между свързани лица. Касае се за участие на едното дружество, капитално дружество, тоест капитала е по-малко от 51%, не говорим за 100% контрол.

РЕПЛИКА НА Юрк. Л.: И двамата управители са едни и същи и на двете дружества. Тази сделка е за прикриване на ДДС, уличната регулация е по-ска с 500 лв. от имот за по-високата сграда.

ДУПЛИКА НА АДВ С.: Не може да става въпрос за никаква измама и злоупотреба с ДДС, независимо от изложеното от лицето. Когато се купуват имоти, подлежащи на строителство, това означава, че съответното лице има право да възстанови ДДС.

СЪДЪТ дава възможност на в 3-дневен срок от днес да представят писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,40 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: