

Протокол

№

гр. София, 17.09.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 17.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **12037** по описа за **2019** 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 10.42 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ Т. А. Ц. и Р. С. К. – редовно призовани, не се явяват и не се представляват.

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ М. И. Р., Р. А. Р. и Л. А. П. – редовно призовани, не се явяват, представляват се от адв. В. С., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно призован, представлява се от юрк. Ж., с пълномощно по делото и юрк. Ю., с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА В. Р. З. – редовно призована, не се явява, представлява се от адв. М. С., с пълномощно по делото.

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

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

ДОКЛАДВА постъпило на 13.09.2021 година допълнителна писмено заключение на вещото лице А. А..

ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице А. Ж. А., която е със снета по делото самоличност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам и двете допълнителни заключения, които съм представила по делото.

АДВ. В. С.: Нямам въпроси към вещото лице. Считам, че изготвената експертиза е пълна.

На въпроси на юрк. Ж., вещото лице отговори: Представената сделка по нотариален акт № 170 от 17.07.2018 година, съобразно критериите по §1 от ДР на ЗОС, двете страни са юридически лица по сделката. Сделка е сключена в рамките на 12-месечния срок преди възлагане на оценката. Имотът попада в същата ценова зона с устройствени показатели, аналогични на оценяване за високоетажно застрояване в устройствена зона „Жг“. За мен тази сделка представлява аналог и може да се ползва за такъв. В нотариалния акт е вписано, че има учреден сервитут /право на преминаване/, но мисля, че в конкретния случай това право не оказва никакво влияние върху цената, с оглед конкретната плътност за застрояване в тази устройствена зона. В никакъв случай това не води до увеличаване стойността на имота, а до намаляване и тъй като представлява тежест върху имота хипотетично може да доведе до намаляване на неговата стойност. Самият сервитут няма посочена площ в нотариалния акт.
ЮРК. Ю.: Нямам въпроси към вещото лице.

На въпроси на адв. М. С., вещото лице отговори: Чисто информативно уведомявам съда, че в [населено място], район „Т.“ пазарните цени на незастроените недвижими имоти варират средно около 1000 евро на кв. метър.

ЮРК. Ж.: Оспорвам заключението на вещото лице. Представям доказателства за свързаност на лицата по отношение на използваната сделка от вещото лице, обективизирана в нотариален акт № 170 от 17.07.2018г. От представените доказателства е видно, че В. Ж. е акционер на [фирма] с най-голям брой акции, друг акционер е брат му – И. Д. Ж., както и ТД [фирма], което е собственост на [фирма], в което акционери са М. В. Ж. с 4 500 акции, която от своя страна е с едноличен собственик на капитала В. Д. Ж..

Акционерите В. Ж. и ТД [фирма] притежават повече от 50% от акциите на дружеството.

Към периода на сключване на сделката 17.07.2018 година, купувачът ТД [фирма] е било с едноличен собственик на капитала В. Д. Ж.. За имота е издадено разрешение за строеж на 07.11.2018 година и два месеца по-късно дружеството като съвкупност от права и задължения е прехвърлено на трето лице – ТД [фирма] на 10.01.2019 година. Освен, че сделката е сключена между свързани лица, които освен това са и дружества и лица, които контролират други дружества (дъщерни дружества), тази сделка е симулативна и прикрита с цел повишаване на капитала на [фирма], както и облагодетелстване на трето лице, което е закупило цялото дружество за много по-малко простириани средства от посочената сума в нотариалния акт за конкретния имот, като оставяме на страна другото имущество на ТД [фирма], както и заплатените държавни такси по издаване на разрешението за строеж.

Дефиниция за свързани лица е намерила обективно нормативно приложение в §1, т.13 и 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като настоящата сделка

изцяло попада в приложеното поле на сделка между свързани лица, като същата не може да изпълнява реалната функция на пазара, а именно: взаимодействие на силите на търсене и предлагане. В случая не може обективно да се обоснове търсенето на печалба.

Посочената сделка в нотариален акт № 180 от 17.07.2018 година не изпълнява реалната функция на пазара, а именно взаимодействие на силите на търсене и предлагане и не може да се обоснове обективно търсенето на печалба.

Моля в тази връзка да не кредитирате експертно становище в частта относно определената стойност на вещта в размер на сумата от 771 523,04 лева, тъй като се касае за сделка между свързани лица и дъщерни дружества. Считаме, че тази сделка не покрива изискванията за валиден аналог.

АДВ. В. С.: Посочвам идеалните чести на моите доверители – Л. А. П. 1/6, Р. А. Р. 1/6, М. И. Р. 1/6.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА допълнителните заключения на изготвените СТЕ на вещото лице А. А. от 25.01.2021 г. и от 13.09.2021 година.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен хонорар за работа на вещото лице по изготвените допълнителни становища в размер на сумата от 1580,00 лева, която следва да бъде внесена от жалбоподателите съобразно притежаваните от тях идеални част от имота в 14-дневен срок от днес. В същия срок да се приложи по делото платежния документ.

ПРИЕМА днес представените от юрк. Ж. писмени доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Няма да сочим нови доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. В. С.: Считам, че така депозираната от нас жалба е изцяло основателна. Налице са доказателства включително и изслушаната и приета днес СТЕ, от която се установява справедливата пазарна стойност на отчуждавания имот. Считам, че всички направени от нас искания следва да бъдат уважени, като с постановяването на съдебния акт моля да отмените оспорената заповед по отношение на размера на дължимото обезщетение. Претендирам съдебни разноски, за което представям списък. Моля за срок за писмена защита.

ЮРК. Ж.: Поддържам становището ни за неоснователност и недоказаност на жалбата, като в настоящия случай аргументите са ми следните:

Моля да не кредитирате експертизата на вещото лице, поради това че сделката, обективизирана в нотариален акт № 180 от 17.07.2018 година е сделка между свързани лица и по-точно сделка между едно лице, което контролира две дъщерни дружества. За този факт се изхожда от §1, т.13 и т.14 на ЗППЦК, в който е дадена точна и ясна дефиниция на свързани лица. Освен това считам, че сделката е със симулативна и

спекулативна цел, с която, освен че се цели облагодетелстване на трето лице е и вид повишаване на акциите на дружеството продавач [фирма]. Поддържам изцяло дадените бележки и доказателствата, които представих днес. Правя възражение за прекомерност на претендирания от процесуалния представител на жалбоподателя адв. С. хонорар. Претендирам присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмена защита.

ЮРК. Ю.: Присъединявам се към становището на колегата Ж.. Моля да отхвърлите оспорването и да потвърдите издадения административен акт като правилен и законосъобразен, постановен в съответствие с материалния закон и процесуалните правила. Считам, че представената допълнително сделка в нотариален акт № 180 от 2018 година не следва да бъде кредитирана, тъй като е привидна сделка между свързани лица каквато е и константната практика на ВАС на РБ. Претендираме присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. М. С.: Моля да уважите жалбата в частта, с която се оспорва размера на определената оценка. Административнопроцесуалният кодекс, Законът за общинската собственост, Законът за държавната собственост и българското право в неговата история при обезщетение има един идеен основен принцип за справедливост и равностойност когато се отчуждава за обществени нужди някакъв недвижим имот. Принципът, който се използва, регламентиран от законодателя, демонстративно не е справедлив, но зачитайки законите човек трябва да намери пресечената точка между морала и закона, защото видимо от съвременните условия законът не винаги съответства на морала. След като се правят изявления, че сделката е сключена между свързани лица в противовес на това ще изложя, че публичното предлагане на акции е своеобразен пазарен механизъм. Тази степен на свързаност би следвало да се изключи и по друга причина, защото никой няма целенасочено да плати такъв висок данък и разноски за този имот, ако цената не е близка до пазарната и не е равностойна на пазарната оценка. Няма изисквания в АПК и ЗОС конкретно да се посочва, че в този случай сделката не представлява валиден аналог. Общинският съвет е орган, който определя методиката и строителните зони на [населено място] и може така да разпредели в свой интерес районирането и определянето на данъчната оценка, че въобще да не съответстват дори на най-малките градчета, а пък Столична община и авторът на заповедта са изключително свързани и изпълняват волята на Общинския съвет, което идва от регламента на ЗОС и ЗМСМА. Това като принцип, за който можем да кажем, че има изключителна свързаност. Смятам, че приложената като аналог сделка е достатъчно обективна. Моля да кредитирате заключението на вещото лице в пълен обем, защото справедливостта и равностойността следва да бъдат по някакъв начин овъзмездени, за да може да се възприеме, че това, което вещото лице е направило като оценка е съобразено и със закона. Не съм съгласен с доводите за невалиден аналог и те не следва да бъдат възприети, защото съдът оценява по справедливост. Претендирам присъждане на разноски.

ЮРК. Ж. /реплика/: На първо място не съм съгласен с казаното от адв. С.. Тук имаме свързаност по една частна сделка, която няма абсолютно нищо общо с публичните органи било то Столичен общински съвет или кмета. Още по-невероятно е за мен да се отсъди решение по справедливост за сметка на незаконосъобразността на акт и противоречието с материалния закон. В случая не се предлагат акции. В случая говорим за една правна сделка, с която се прехвърля имот, а не акции. Считам, че тази сделка няма как да изпълнява основната функция на пазарите, а именно

съотношението между търсене и предлагане, защото в противен случай се обезсилва действието на всички правни норми. Отново поддържам твърдението си, че това си е класическа сделка между свързани лица. Обръщам внимание на съда, че се касае за сделка, договорена сам със себе си, която противоречи на §1 т.13 и т.14 от ЗППЦК.

АДВ. В. С. /реплика/: Така направеното волеизявление от колегата Ж. в частта, която той изложи преди малко и в частта на сделката, която е обект на изследването на вещото лице считам, че същата е направена в унисон с Търговския закон, българското гражданско право и свободното предлагане на определен недвижим имот. Конкретизирам за нашето производство и обект на нашия анализ, би следвало да бъде възприето, че свободното предлагане между различни юридически и физически лица, с оглед на възможността същите да закупят на справедлива пазарна цена определен имот е процес на договаряне, който е определен и изцяло продиктуван от моментното състояние на имотния пазар. В конкретния случай като правно основание и като реквизит за изповядване на сделка е в основата една данъчна оценка. Настоящият имот има данъчна оценка в размер на 117 хил. лева, която е в нисък размер, а реалната продажна цена между търговските дружества, за които се твърди, че са в свързаност, но няма забрана в закона същите да извършват регламентирана сделка помежду си и в стойност, която е многократно по-висока от определената от Столична община данъчна оценка. Това, по своето свидетелства не за симулативност на сделката, а за реално извършена търговска сделка между юридически лица напълно регламентирана от закона.

АДВ. М. С. /реплика/: Никой не е оспорвал валидността на сделката по съдебен ред, нито Националната агенция по приходите, нито друга администрация, която има правомощия за това и считам, че сделката е оформена по съответния ред в нотариална форма и това е достатъчно за нейната валидност.

СЪДЪТ ДАВА 14-дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.14 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: