

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 **1083** 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 09:30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й. /Д. Х. П./ – редовно уведомен, представлява се от адв. М.-А., 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.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ:

1. „ДЖИ ЕЛ БИЛД СОФИЯ“ АД, представлявано от А. А. К. – редовно призована, представлява се от адв. А., с представено пълномощно.

2. Д. „ЕООД“, представлявано от Л. Г. Г. – редовно призована, представлява се от адв. Г., с представено днес пълномощно.

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

ДОКЛАДВА постъпило на 17.04.2025г. допълнително заключение на вещото лице инж. А. по

допуснатата СТЕ, депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА писмо, постъпило на 25.04.2025г. от Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, ГД „Гражданска регистрация и административно обслужване“, в което се посочва, че лицата Л. С. и Д. С. са в родствена връзка – баща и син.

СТРАНТИЕ /поотделно/: Да се пристъпи към разпит на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице. Вещото лице е със снета по делото самоличност.

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

АДВ. М.-А.: Нямам въпроси към вещото лице, да се приеме заключението.

На въпроси на юрк. Л. вещото лице отговори:

По отношение на сделка № 4, нахояща се на л.71 от делото, представляваща акт № 64, том 171 от 11.10.2023г., касаеща договор за покупко-продажба на недвижим имот № СОА23-ДГ69-6 от 11.10.2023г. заявявам, че за имота, предмет на този договор, има изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител. Стойността на имота е определена на пазарен принцип.

ЮРК. Л.: Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.

АДВ. А.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

АДВ. Г.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА допълнителното заключение на вещото лице инж. А..

На вещото лице е издаден РКО за сумата от 785,00 лв. в предходното съдебно заседание.

АДВ. М.-А.: Да се приеме представеното от МРРБ писмо от 25.04.2025г. Нямам доказателствени искания и няма да соча нови доказателства.

ЮРК. Л.: Да се приеме представеното от МРРБ писмо от 25.04.2025г. Нямам доказателствени искания и няма да соча нови доказателства.

АДВ. А.: Да се приеме представеното от МРРБ писмо от 25.04.2025г. Нямам доказателствени искания и няма да соча нови доказателства.

АДВ. Г.: Да се приеме представеното от МРРБ писмо от 25.04.2025г. Нямам доказателствени искания и няма да соча нови доказателства.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изпратеното на 25.04.2025г. писмо от МРРБ, ГД „Гражданска регистрация и административно обслужване“.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. М.-А.: Моля да отмените оспорваната заповед като неправилна и незаконосъобразна в частта, в която е определен размерът на паричното обезщетение за отчуждавания недвижим имот. Считам, че стойността на паричното обезщетение следва да бъде определена въз основа на вариант № 1 от допълнителното заключение на вещото лице по СТЕ, като се изключи като пазарен аналог нотариален акт /НА/ № 143, том 227 от 12.12.2023г., тъй като очевидно той онагледява сделки, които са сключени на данъчна оценка между свързани лица. Алтернативно, в случай че не уважите този мой аргумент, моля да определите равностойното парично обезщетение в размер на стойността съгласно основното заключение на СТЕ, като се вземе предвид НА № 64 на л.71 от делото. Считам, че тази сделка, която е сключена между Столична община и юридическо лице, отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и след. от ЗОС така, както е констатирано и в заключението на вещото лице. Като страна по тази сделка Столична община е обвързана от цената на недвижимия имот – предмет на сделката.

Подробни съображения в този смисъл излагам в писмени бележки, които представям. Претендирам присъждане на разноски, за което представям списък.

ЮРК. Л.: Считам подадената жалба като неоснователна и недоказана, а в условията на евентуалност като частично основателна. По така изготвената СТЕ, ако сметете, че жалбата е основателна, следва да бъде приложен вариант № 1 от основното заключение, поради обстоятелството, че договор за покупко-продажба на недвижим имот № СОА23-ДГ69-6 от 11.10.2023г. е сключен по реда на чл.15 и §8 от ДР на ЗУТ, при които оценката се извършва съобразно чл.3 от Наредбата за цените по сделки с недвижими имоти на Столична община. В този случай не се използва пазарен принцип, а се използват три метода и чрез осредняване на коефициент на стойност се определя крайна цена. Считам, че този договор не е сключен в условията на свободна пазарна икономика. По отношение на претенциите за изключване на НА № 143, том 227 от 12.12.2023г. с почитаемия съдебен състав сме имали много дела по отношение на прилагането и използването на сделки между свързани лица и категорично настоящият състав приема тези сделки като годни и валидни да послужат при осредняването на оценките по реда на §1, т.2 от ДР на ЗОС. Посочвам, че в нито един нормативен акт не се съдържа забрана за сключването на сделки от/на и близка до данъчната оценка, както и в ЗОС не се съдържа забрана за сделките между свързани лица. В тази насока цитирам Решение № 5873 от 18.10.2021г. по адм. дело № 12037/2019г. на АССГ, в което са развити подробни доводи за използването на сделките със свързани лица.

Правя възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение от страна на жалбоподателя. Считам, че настоящото дело не се отличава с правна сложност, която да обосновава размер на сумата от 5500 лв. На второ място считам, че настоящите дела са без определен материален интерес, тъй като по тези решения липсва осъдителен диспозитив и Столична община може да прецени да не изплаща обезщетението, а заповедта да бъде отменена или обезсилена по реда на чл.29 от ЗОС. Претендираме присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. А.: Моля да оставите жалбата без уважение. Административният акт е правилен и законосъобразен и не страда от пороците, посочени в жалбата. Не е нарушено изискването за равностойно парично обезщетение. Във връзка с твърденията на жалбоподателя, че страните по

първата цитирана сделка в основното заключение са свързани, то моля да имате предвид, че свързани лица по смисъла на §1, т.3, буква А от ДР на ДОПК, в който смисъл е и трайната съдебна практика, могат да бъдат само и единствено физическите лица, а не юридическите, какъвто е конкретният случай. В случай, че приемете жалбата за частично основателна, то моля да се определи обезщетение в размер, съгласно основното заключение.

Правя възражение за прекомерност на претендирания от жалбоподателя адвокатски хонорар. Не претендирам разноски.

АДВ. Г.: Моля така подадената жалба да бъде отхвърлена, а заповедта да бъде оставена в сила като законосъобразна. Моля в условията на евентуалност да приемете, че пазарната оценка на недвижимия имот е съгласно основното заключение, а именно: сумата от 189 042,60 лв.

Присъединявам се към възражението на колегата Л. за прекомерност на адвокатския хонорар. Представям писмени бележки.

РЕПЛИКА на АДВ. М.-А.: Законът за общинската собственост не съдържа изискване за изключване като пазарен аналог на сделки, които са сключени между свързани лица, но това изискване се извежда от съдебната практика на АССГ и въз основа на чл. 46 от ЗНА, тълкуван и във връзка с чл.17, ал.5 от Конституцията на Република България, който задължава при отчуждаване да се определи равностойно парично обезщетение на пазарен принцип, а сделките между свързани лица не се сключват именно при прилагането на този пазарен принцип в отношението между страните.

По отношение на аргумента, че съдебното решение не съдържа осъдителен диспозитив смятам, че това е неправилно, тъй като определя размер на обезщетение, който подлежи на заплащане. Това, че законът допуска при определени предпоставки, които са регламентирани в ЗОС, тази заповед да бъде отменена не изключва силата на присъдено нещо на съдебното решение.

По отношение на възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение считам, че то не е прекомерно, тъй като е определено въз основа на разликата между стойността на обезщетението, определено в оспорваната заповед и стойността на обезщетението, определено в основната експертиза. По отношение на размера на възнаграждението има обилна практика на АССГ, с която съм се съобразила.

ДУПЛИКА на ЮРК. Л.: Посоченото от процесуалния представител на жалбоподателя като цяло нарушава принципа за последователност и предвидимост, както в административното производство, така и в съдебното производство, тъй като Столична община като административен орган трябва да се справя с наличието на сериозно противоречива практика по различни казуси, на които най-често вредата е за общината. В тази връзка аз считам, че по настоящото дело следва да бъде съобразена практиката на настоящия състав и неговото разбиране за прилагане на правото и принципите към него.

По отношение на силата на присъдено нещо и осъдителния диспозитив на решението, не би следвало да се смесват двете понятия. Действително, изцяло в преценка и дискреция на административния орган е дали ще го отчужди, дали ще заплати тази сума или в условията на закона ще отмени заповедта.

По отношение на възражението за хонорара считам, че той не може да бъде определен въз основа на обезщетението в заповедта, тъй като при евентуално отхвърляне на жалбата страната няма да има право на разноски. От друга страна няма нужната предвидимост при сключване на договора за правна помощ, който трябва да предшества жалбата, именно в този договор се определя размера на хонорара, а не впоследствие при приключване на делото, да се определя размера на възнаграждението върху разликата между стойността в заповедта и евентуално тази, която би могла да бъде увеличена.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09:56 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: