

# Протокол

№

гр. София, 20.04.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 20.04.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ева Пелова**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **1549** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 13.37 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ - Ц. Р. Н., А. Й. С., С. Г. Т., И. Л. К. и Е. Л. П. – редовно призовани, не се явяват, представляват от адв. Н., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА - Е. Й. П. – редовно призована, се явява лично и с адв. Н., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно призован, не се явява, представлява се от юриск. Ж., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - А. Ж. А. – редовно призована, се явява лично.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/ на 15.04.2022 година.

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

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА делото: Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на Ц. Р. Н., Е. Й. П., А. Й. С., С. Г. Т., И. Л. К. и Е. Л. П.,

всички със съдебен адрес за призоваване чрез адв. Н. Р. Н., [населено място], [улица], ап. 12. Жалбата е срещу заповед № СОА22-РД40-7/19.01.2022 г. на смета на Столична община за отчуждаване на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1505.1207 /незастроен/, с площ 419 кв.м.по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД част от УП III за траф. От кв. 27 и обхваща на обект: „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. – 2 – II част“, район „Искър, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.к. „Д. – 2 – част 2“, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

ДОКЛАДВА административната преписка.  
ДОКЛАДВА молба-становище от адв. Н..

Адв. Н.: Поддържам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства с жалбата, и с преписката. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Ю.. Ж.: Оспорвам жалбата. Да се приемат представените писмени доказателства с преписката. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

По доказателствата  
СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА писмените доказателства от административната преписка.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА постъпилите от жалбоподателя писмени доказателства.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

А. Ж. А., 56 годишна, неосъждана, без дела и родства със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

СЪДЪТ прочита заключението на съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/.

ПРИСТЪПВА към разпит на вещото лице.

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

Адв. Н.: В таблицата към експертизата, където сте описали всички имоти по характеристики - 22 броя имоти, които са аналози от петте нотариални актове, сте посочили, че отреждането по ПУП е за улица без параметри на застрояване.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Описала съм 19 сделки.

Адв. Н.: Считате ли, че за конкретния отчужден имот е приложима разпоредбата на чл. 22, ал. 8, да се определя обезщетението за отчуждения имот, като имот без предвидено застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: По всички налични ПУП, този имот е бил с обществено отреждане за ОДЗ и частична улица. Преди тези ПУП, които подробно съм изброила в експертизата, имотът е бил неурегулиран, т.е. без показатели на застрояване, поради което, съм използвала такива пазарни аналози, които нямат показатели.

Адв. Н.: Имотът отговаря на хипотезата на ал. 8, защото не е бил урегулиран за застрояване. Въпреки всичко и другата специална разпоредба, трябва да се приложи тази на ал. 8, и да се оценява като имот без предвидено застрояване, защото отговаря на условията.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: След като няма предвидено застрояване, значи имотът е без устройствени показатели. Такива имоти са тези, които съм използвала. Нямаме други пазарни аналози, които да мога да използвам. В тази територия вече няма сделки за неурегулирани поземлени имоти, които да отговарят на изискванията на ЗОС и да мога да ги използвам. Това са единствените, с които съм успяла да се снабдя.

Ю.. Ж.: Аз съм снабдил вещото лице със сделките.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Взаимно са търсени сделки и в по-голям периметър от р-н „Искър“, в който попада процесният имот. Търсени са в „М.“, „О. купел“, които попадат в същата ценова зона.

Адв. Н.: За мен не е идентично без предвидено застрояване и без параметри на застрояване. Представил съм становище. Във връзка с единия нотариален акт, т.е. с 15 имота предмет на продажбата с него. Посочили сте, че цената за кв.м е 15,00 лв. Това е в пъти по-ниска от най-ниската друга цена от аналозите. Сумирах данъчните оценки – 488 000 лв. за всичките тези 15 броя имоти. Продажната цена е 200000 лв. Считате ли, че такъв имот и то с 15 позиции – такъв нотариален акт може да бъде пазарен аналог, защото той е причината рязко да се смъкне нейната цена. Вярно е, че разпоредбата на т.2, §1 от ДР на ЗОС казва, че се прави осреднена цена от възмездни сделки, но според мен тук има симулация на цената при тази сделка, защото ако тръгнем по-нататък, ако цената беше 1,00 лев, а не 15,00 лева, което пак е симулативно, това пак ли щяхте да го използвате? Според мен, това не е годно да бъде пазарен аналог. Излиза извън вашите компетенции. Какво мислите за тази цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изискванията на закона са, да е вписана сделката в Агенция по вписванията. В конкретния случай сделката е вписана. Не съм установила да има свързаност между страните. Нямам основания да не използвам тази сделка, при положение, че отговаря на изискванията на ЗОС. След като цената е по-ниска, не съм ги смятала, но има практика на съда, в която казват, че няма значение дали цената е под данъчната оценка или над нея. Това е сделка и каквато е цената, такава и я взимаме. Всеки един имот от така изброените има отделен материален интерес и всеки един имот е редно да се вземе като отделна сделка.

Адв. Н.: Формално е разбита цената. Има 200 000 лева обща цена и всеки един имот според квадратурата си е с цена от 15,00 лева на кв.м, т.е симулацията е очевидна.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В нотариалния акт има обща цена и пише: в това число толкова за този имот и толкова за този имот.

Адв. Н.: Годно ли е да бъде аналог и то петнадесет пъти?

Ю.. Ж.: По адм. дело № 1545 – жалбоподателите също претендираха, че има свързаност между лицата и там съм представил актуални състояния на двете фирми, които нито имат един адрес, нито собствениците им, нито управителите им. Може да представим и по това дело, ако се налага.

Адв. Н.: Сделката не е годна да бъде пазарен аналог. Една разпоредба на закона трябва да се тълкува не само буквално, а според смисъла, правната логика и житейската логика и очевидно тук цената контрастира в пъти с всички други.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нищо повече не мога да кажа. Това е сделка, която е вписана и това са цифрите – сумите, материалния интерес, който е вписан в документа за

собственост.

Адв. П.: Ще потвърдите ли, че цената е в пъти по-ниска от другите, което е видно и от таблиците?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е вписано. В повечето случаи в нотариалните актове се пише, че страните декларират, че това е действителната стойност. В конкретния случай не мога да кажа дали този текст го има вписан в нотариалния акт, но това е сделка, която отговаря на изискванията на ЗОС. Нямам основание, мога да дам вариант без нея, но не виждам от техническа гледна точка основания да не я ползвам.

Адв. Н.: Нямам въпроси. Представил съм молба-становище. Оспорвам експертизата и искам повторна СТОЕ.

Ю.. Ж.: Уточняващ въпрос: Съгласно чл. 22, ал.11 от ЗОС, законът допуска ли да се определи оценка по-ниска от данъчната?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, ако стойността определена като сравнителна метод оценка е по-ниска от данъчната, обезщетението се изплаща на база данъчната оценка.

Ю.. Ж.: Т.е законът допуска възможност определената оценка да е под данъчната.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да и в този случай се изплаща сумата съгласно данъчната оценка.

Ю.. Ж.: Уточняващ въпрос: Във връзка с чл. 22, ал. 8, какво е фактическото ползване на имота на място?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Приложила съм снимков материал от състоянието на място. Не се ползва с конкретно предназначение – зелена площ, която се ползва нерегламентирано за паркиране. Не е застроен имот. Има части залесени със саморасли дървета и храсти.

Ю.. Ж.: По отношение на използвания от вас договор № 3, на стр. 8, между Столична община и юридическо лице, имотите предмет на сделката с еднакво предназначение ли са?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Използвала съм имотите в т. 9 от въпросния договор. Имотите, които са описани там и които аз съм използвала представляват части от улица - аналог 3. По т. 1 са части от същия договор и това са части от имоти, които попадат в УПИ.

Ю.. Ж.: Сделката отговаря ли на принципа за свободно договаряне или това е сделка, която законът изисква за да бъде приложен чл. 16?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това до голяма степен е правен въпрос. Предоставям на съда. Дала съм вариант, ако и тя не се използва, каква би била цената с оглед това, че сделката е сключена на база изготвена пазарна оценка към 2019 г. Самият договор е вписан в релевантния период, който изследваме.

Ю.. Ж.: Датата на оценката от кой момент е определена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Датата на оценката е определена, както е вписано в договора за периода 2019 г.

Ю.. Ж.: Но е извън рамките на периода на възлагането, тъй като съгласно предварителния договор, близо 2 г. преди възлагането и 1 г. след изтичането на срока. Представям доказателства. Сделките по ЗУТ посочени ли са в параграф 1, т.2?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В параграф 1 са изброени: покупко-продажби, замени и т.н и накрая има и други възмездни сделки между физически или юридически лица. Не са изчерпани всички варианти с така описани. Конкретно не е вписан, че сделките по чл.15 от ЗУТ могат да се използват, но е вписано и други възмездни сделки.

Адв. Н.: По КККР какво е трайното предназначение на имотите по делото?

Ю.. Ж.: Оспорвам въпроса.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За друг вид застрояване и ОДЗ. Това не е реално установеният

траен начин на ползване. Ако имате предвид предвижданията за този терен - да, той е за друг вид застрояване, в което може да се счита ОДЗ. Приложила съм снимков материал. Вижда се, че имота е незастроен и е бих казала ливада.

Адв. Н.: Нямам други въпроси. Оспорвам експертната и моля за назначаване на повторна СТОЕ.

Ю.. Ж.: Нямам други въпроси. Да се приеме заключението на вещото лице, но имам кратки съображения досежно сделка № 3.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните и съобрази, че така представеното заключение е отговорило точно и конкретно на поставените въпроси

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза.

На вещото лице А., да се изплати възнаграждение в размер на 500 лева, съгласно определения депозит.

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

Адв. Н.: Моля да допуснете до изслушване на повторна СТОЕ, която да отговори на всички въпроси, които са поставени в определението от 10.3.2022 г., като на въпрос № 7 за даване заключение на размера на основно парично обезщетение, да анализира законосъобразните пазарни аналози, като се съобрази с чл. 22, ал. 8 от ЗОС, тъй като няма итентидет между имот без параметри на застрояване и такъв без предвидено застрояване. Не мога да приема, че няма пазарни аналози.

Ю.. Ж.: Моля да отхвърлите настоящото искане. Вещото лице точно и аргументирано е отговорило на всички въпроси по молбата на жалбоподателя. Смятам, че КК има изцяло фигуративен характер и това е подкрепено изцяло със стабилна практика на ВКС.

По отношение на чл. 22, ал. 8, начина на ползване се установява, чрез посещение на място, а не чрез КК. Вещото лице точно и ясно е съобщило разпоредбите на чл. 22, ал. 8, като съгласно ЗУЗСО имоти без предвидено застрояване са тези, които имат нула процента застрояване. Съгласно приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО това са ТТИ, ТЗВ, ЗП и всички останали параметри, които имат параметри до пет процента разлика в плътността на застрояване.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните, намира, че по делото не са налице обстоятелства, които да го мотивират да допусне до изслушване на повторна СТОЕ, със същите въпроси поставени на вещото лице, чието заключение бе изслушано днес, доколкото по делото не са налице данни досежно неговата необоснованост, както и да е възникнало съмнение за неговата правилност. Дали това заключение ще бъде кредитирано или не е въпрос, който следва да бъде решаван при даване хода на делото по същество и

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ без уважение искането на защитата за допускане до изслушване на повторна СТОЕ.

Адв. Н.: Нямам доказателствени искания.

Ю.. Ж.: Представям и моля да приемете за сведение два броя решения на ВАС и АССГ, свързани със сделки по ЗУТ. Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

**ОПРЕДЕЛИ:  
ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ  
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

Адв. Н.: Моля да постановите решение, с което да увеличите размера на обезщетението по обжалваната заповед, като определите обезщетение за 1 кв.м в размер на 169,93 лева или общо в размер на 71,200 лева и 0,67 ст., за целия отчужден имот, която сума е формирана като осреднена цена за четири от сделките, представени като пазарни аналози без участие на акта с 15 имота, за който изложих съображения, че той трябва да бъде изключен като пазарен аналог. Претендирам разноски, съгласно представен списък, които разноски да бъдат възложени в тежест на ответника по жалбата. Моля за срок за писмени бележки.

Ю.. Ж.: Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Моля да бъде кредитиран вариант № 2 от изслушаната СТОЕ, тъй като сделката обективизирана в договор № СОА 21-ДГ61-26/17.6.2021 г. не се основава на принципа за търсене и предлагане, като в настоящия случай този принцип е нарушен. Оценката е изготвена съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУТ във връзка с прилагането на първа регулация по чл. 16, като самата оценка е определена извън 12 месечния период на възлагане, посочен в §1, т.2 от ДР на ЗОС. Поради тази причина законодателят е изключил тези сделки. Не споделям становището на жалбоподателите, свързано с 15 имота интегрирани в Нотариален акт № 118. Законодателят не е забранил използването на тези сделки. Напротив, в чл. 22, ал. 11 от ЗОС той позволява осреднената сума да бъде по данъчната оценка, като в този случай се определя обезщетение равностойно на данъчната оценка за отчуждавания имот. Досежно симулативността на сделката, същата не се доказва по съдебен ред и не считам, че може да бъде доказана в днешното съдебно заседание. Претендирам юрисконсултско възнаграждение. Моля за срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 7-мо дневен срок за представяне на писмени бележки по същество на делото и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.04 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: