

Протокол

№

гр. София, 23.10.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 23.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **6391** по описа за **2023** 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 именно повикване в 15.30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „МАКСИ-1“ АД – редовно уведомен, представлява се от адвокат К. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на Столична община – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт Ю., с пълномощно по делото от днес.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Б. К. – – редовно уведомено, явява се лично.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА съдебно-техническа експертиза от вещото лице С. К., постъпила на 19.10.2023г., в срок.

СЪДЪТ връчи копие от експертизата на страните.

ДОКЛАДВА молба от адвокат М., процесуален представител на жалбоподателя, постъпила на 20.10.2023г., с приложени писмени доказателства.

СЪДЪТ предоставя възможност на юрисконсулт Ю. да се запознае с представените писмени доказателства към молбата.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Не възразявам да се приемат документите. По отношение на свързаност на лицата - това не е доказано по никакъв начин, а освен това в закона няма такова ограничение в §1. Изискването е сделките да са вписани.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените писмени доказателства с молба от 20.10.2023г. от жалбоподателя.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на експертизата, като сне самоличността на вещото лице:

С. Б. К. – 67г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните и заинтересованост от изхода на делото. Предупредена за наказателната отговорност, която носи.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението по СТЕ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Представил съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам. Във връзка с молбата, която е представена, представителят на жалбоподателя ми я представи по имейл с молба да направя вариант, в който тези сделки са изключени. Направила съм ги във отделен вариант, тъй като бях предала експертизата, когато ги получих. Представям го на съда и на страните Вариант „Б“, който е с изключени сделки, за които се твърди че са между свързани лица. В експертизата съм изготвила два варианта.

АДВОКАТ М.: Установихте ли наличие на предходен ПУП за имота или за част от имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не съм установила такъв ПУП. Говорим за процесния имот, който попада в улицата.

АДВОКАТ М.: А за тези 15 кв.м?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: По отношение на тези 15 кв.м., които се явяват в случая в момента попадащи в УПИ-то – по начало като гледах регулационните планове, които са и по делото и като се погледне цифровият модел на Столична община – има някакво изместване в годините на уличната регулация, за която изместване не намерих нито заповед, нито друг документ, което да го обосновава. Ако се погледне самата ширина на уличната регулация към момента тя е по-голяма отколкото е записана в регулационния план като число. Аз отдавам на това, че регулационните планове са изработвани ръчно, поне тези които касаят процесния имот и съответно вече при оцифряването ГИС-С. е направила кривата на улицата по компютърен метод, което води до тези 15 кв.м., които в момента попадат в УПИ, но тъй като имотът е един, то тези 15 кв.м. не могат да образуват самостоятелен имот, който да попада в УПИ и затова така съм го оставила. Само съм направила допълнителен вариант, в който тези 15 кв.м. са оценени като попадащи в УПИ.

АДВОКАТ М.: Т.е. намален е габарита на улицата, за да се получи това разминаване,

ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз не мога да кажа как се е получило. Това може да каже Столична община. Аз не можах да установя как се е получило.

АДВОКАТ М.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Запозната ли сте с комбинираната скица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Там пише ли с идентификатор площ 309 кв.м. и допуск 14 кв.м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Какво означава това? От тези 309 кв.м. допуска колко е? От комбинираната скица на имота.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Този допуск, аз не знам как го смятат колегите, но ширината на тази ивица е около метър, което излиза извън допуска. Не мога да кажа как ГИС-С. са го изчислили този допуск за тази част от имота.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Тези 15 кв.м. са тези, които оценявате като попадащи в ПУП, така ли считате?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не смятам, защото в самата скица на ГИС-С., линията която е на уличната регулация там е указана като допълнителна линия. Ако трябваше да се смятат тези 14 кв.м. в допуска, то те трябваше да не са видими на скицата, която е представена.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Т.е. искате да кажете, че Столична община ще стъпи като съсобственик в УПИ-то, което вече е направено?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: По скицата, която е приложена към делото тези 14 кв. м. ако се отчуждят, то те ще попаднат в УПИ-то. Да, така излиза.

СЪДЪТ: Може ли да ги покажете на комбинираната скица?

Вещото лице показва на съда.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Ето тук двете линии се разминават. Черната линия е границата на имота, а червената линия е границата на уличната регулация. Тук тези две линии се разминават. Ако се погледне в този край на същата скица, това е недопустима улична регулация. Явно е имало някакво съвместяване на листове, които не са направени както трябва. Може ли една улица да върви така, после да прави една чупка 1,50м -2,00м. и след това да продължи? Тази улица ако се измери като ширина, то тя се разминава с ширината в регулационния план.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: УПИ-то с каква квадратура е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Не помня. Записала съм го в заключението.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Т.е. жалбоподателите са урегулирали имота, направили са си сградата вътре и не са преценили, че част от имота им ще влезе в съсобственост със Столична община, ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това изобщо не е така. Когато са строили сградата никой не е знаел, че тази линия ще изглежда по този начин в цифровия модел на диск.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: И затова е даден този допуск.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Този допуск не може да е даден така. ГИС-С. си го пишат допуска, но не е така. Има закон за кадастъра. Няма допуск в квадратни метри.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: По тази логика излиза, че Столична община ще влезе като съсобственик в вече изградената сграда в УПИ-то.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Погледнете по делото има приложена извадка от този регулационен план. Там няма такова нещо.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Преди това имотът е бил с различен вид, нали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Имотът е бил с различен вид и от този различен вид въз основа на регулационния план северозападната част е отделена като самостоятелен имот, който представлява процесния по делото имот. Точната квадратура се получава след като го нанесат и се изчисли тази квадратура. Тя не се залага квадратурата да бъде еди-колко си квадратни метра.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Тя е толкова колкото е указана в комбинираната скица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Затова искам да погледнем регулационния план, приложен е по делото, за да видите че там няма такова нещо.

АДВОКАТ М.: Ако процесуалният представител на ответника има някакви конкретни въпроси, на които счита че трябва конкретно да му се отговори считам, че трябва да бъдат в писмена форма или в писмена защита. Моля въпросите към вещото лице да бъдат само технически.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: По т. 6, т.7 и т. 8 имате за задача да установите има ли законоизвършени строежи и в случай, че има да ги оцените. Какви законоизвършени строежи установихте и оценихте?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Изрично съм записала, че няма представени документи за законност на строежите. Оценила съм асфалтираната площ, която е вътре в двора, за която не се изисква съответното разрешение и съответно оградата, за която не знаем дали е законна или не е законна съм я оценила, като изрично съм написала, че няма документи за нея. Има една фактура, която е приложена по делото. Считаю, че тази фактура не е пълна и въз основа на нея не може да се установи че точно това е оградата, за която става въпрос, тъй като жалбоподателят има няколко имота в района и ако това е фактурата, то тя не би следвало да бъде точно за частта, която се отчуждава, тъй като там оградата е правена в цялост. Затова не съм я взела в предвид.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Кога е правена оградата според Вас?

АДВОКАТ М.: След 2018г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Около тази година.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Вие казахте вече, че планът по който се отчуждава имотът е пръв като такъв. Какво е отреждането на имота по този план?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: За улица.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Позволено ли е застрояване на ограда в улица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз не съм казала, че е позволено. Записала съм и потвърждавам, че за оградата документи за законност няма.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Нямам повече въпроси.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

АДВОКАТ М.: Представям и моля да приемете фактура за оградата, която беше представена на вещото лице и нотариален акт, който беше обсъден в експертизата.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Не възразявам да се приемат.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице като доказателство по делото. На същото да се изплати възнаграждение в размер на определение и внесения депозит и съгласно представената справка-декларация, за което се издаде РКО за сумата от 600 лв.
ПРИЕМА представените писмени доказателства от жалбоподателя.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, предвид изчерпване на доказателствените искания на страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

О П Р Е Д Е Л И: ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ М.: Моля да постановите съдебен акт, с който да измените заповедта на кмета на Столична община. Изслушаната експертиза е пълна и обстоятелствена. От експертизата и от приобщените по делото доказателства се установи безспорно, че Столична община е занижила многократно обезщетението на доверителя ми е трябвало да получи. Използвани са сделки между свързани лица и такива под данъчна оценка. При сделки между свързани лица основните белези са именно липсата на взаимодействие между силите за търсене и предлагане, както и постигането на печалба. Подобна е и тълкувателната практика на ВАС обосновано в Решение №3/2015г. по тълкувателно дело №6/2014г. Опитих се да проуча практиката на АССГ и открих Решение №2618/18.04.2023г., постановено по дело №5638/2022г., което изключва сделките между свързани лица и е изложило мотиви за това. Моля да цитирам допълнителни съдебни практика, както на ВАС така и на АССГ и моля за кратък срок за писмена защита. Оградата е построена през 2018г., за което не се изискват строителни книжа и разрешения. Обновена е изцяло през 2021г., което е видно и от приложената фактура по делото и същото се потвърждава и от вещото лице. Моля да постановите решение, с което да определите ново парично обезщетение равностойно за 294 кв.м., съгласно оценката на вещото лице, а за останалите 15 кв.м., които попадат в УПИ с предходен план по застрояване за УПИ. Моля да ми предоставите кратък срок за писмени бележки. Моля да ми бъдат присъдени направените по делото разноски, за което представям списък на разноските, с копие за другата страна.

ЮРИСКОНСУЛТ Ю.: Моля да отхвърлите оспорването и да потвърдите издадения административен акт като правилен е законосъобразен. Същият е съобразен с материалния закон и процесуалните правила. В случай, че кредитирате експертизата на вещото лице моля да вземете предвид следните забележки: На първо място в сделките, използвани от вещото лица за сравними аналози, на стр.6 т.8 е използвано постановление за възлагане като възлагането е на физическо лице. Изискването на Закона за общинска собственост е поне една от страните в сделката да е търговец. Да, постановленията за възлагане не са изключени като такива, но би следвало една от страните да е търговец. В това постановление липсва търговец и следователно сделката не отговаря на изискванията на закона. По отношение на твърденията за свързани лица считам, че напоследък а и практиката на АССГ е преобладаващо такава, че законът не поставя такова ограничение, а и същите сделки следва да бъдат

доказани като такива между свързани лица, каквото в този случай не е налице. По отношение на оценката на 14 кв.м. от имота в зона за жилищно застрояване – пна първо място считам, че това изобщо не е така. Квадратурата на отчуждения имот е такава, каквато е записана в скицата на имота и в комбинираната скица, където ясно е отразено че има допуск или отклонение от квадратурата в размер на 14 кв.м от една страна. От друга страна няма как дори да приемем твърденията на вещото лице, тази част да се оценява като такава в жилищно застрояване, защото както многократно самото вещо лице потвърди, че това е първия план за имота. Този имот не е бил урегулиран за застрояване преди този план. Следователно дори и да влиза към момента в УПИ-то, което не считам че е така, то тази част също следва да е без показатели на устройство и застрояване. По отношение на оценката на оградата считам, че също не следва да бъде присъждано такова обезщетение, защото съм съгласна с колегата, че документи за ограда и разрешение за строеж на оградата не се изискват, но когато имотът е отреден за застрояване. Имот отреден за улична регулация няма как да бъде застроена ограда и същата да бъде законна такава и съответно и да бъде заплатено обезщетение. Моля да ми предоставите кратък срок за писмени бележки. Моля за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, като считам, че делото няма правна и фактическа сложност и считам същото за прекомерно завишено. Моля да го съобразите с минималния размер.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено и от правна страна, ОБЯВИ че ще се произнесе с решение в едномесечен срок.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени съображения в 3-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,59 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: