

# Протокол

№

гр. София, 25.09.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,**  
в публично заседание на 25.09.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Полина Величкова**

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **6629** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М. А. А. - редовно уведомен, се представлява от адв. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА СО, ЧРЕЗ ДИРЕКЦИЯ „ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ“ - се представлява от юрк. Л. и юрк. И..

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. – редовно уведомена, се явява.

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

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:  
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила молба от Столична община от 12. 09. 2023 г., с приложени писмени доказателства.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приемат.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към материалите по делото представените доказателства от Столична община от 12. 09. 2023 г.

СЪДЪТ

## О П Р Е Д Е Л И:

ДОКЛАДВА заключение на допълнителна съдебно-техническа експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не възразяваме да се изслуша заключението на вещото лице в днешното съдебно заседание.

Вещото лице е със снета по делото самоличност.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл. 291, ал. 1 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно мнение.

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

ВЪПРОС НА АДВ. Б.: Каква би била оценката, ако се вземе вариант 3 и от него се махнат нотариалните актове, посочени в таблицата под номер 13, 16, 17 и 24?

ЮРК. Л.: Възразявам срещу този въпрос.

АДВ. Б.: На първо място за акт под номер 13. Този акт е изповядан с идеални части, а самият имот влиза в две зони и няма как да се определят идеални части. Посочено е, че са 15 кв.м. като имаме извадки, че частта, която влиза в УПИ, е повече от 15 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Понеже адвокатката ми се обади и ме помоли да направя изчисления, имам готовност. Както е вариант 3 и от него махнем 13, 16, 17 и 24, стойността излиза 214,75 лв. за един кв. м., а обезщетението за 2 703 кв. м. е в размер на 584 772,60 лв. Представям и за улеснение на съда това, което съм направила.

ВЪПРОС НА ЮРК. Л.: За имот 68134.4082.422, предмет на нотариален акт № 51 /позиция 20/ има ли самостоятелна цена в акта?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Акт под номер 20 в таблицата в имота има сграда, която е описана, че е трафопост и има отделна стойност само за цялата площ на поземления имот. С оглед на това, че не е махната площта, която е завзета, за останалите варианти не съм ползвала този аналог в изчисленията.

ВЪПРОС НА ЮРК. Л.: Каква част от площта му е застроена 7 кв.м. от 2015 кв. м.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Целият поземлен имот е с площ 2010 кв.м., а сградата е с 7 кв.м. площ.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се приеме заключението.

## СЪДЪТ

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице възнаграждение в размер на 200 /двеста/ лева от допълнителния депозит.

ИЗДАДЕ СЕ РКО за сумата от 806 /осемстотин и шест/ лева, от които 606 /шестстотин и шест/ лева допълнителен депозит за първоначалната експертиза и 200 /двеста/ лева за допълнителната експертиза, приета в днешното съдебно заседание.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания, няма да сочим нови доказателства.

СЪДЪТ като намери делото за изяснено от фактическа страна

### О П Р Е Д Е Л И:

#### ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Б.: Моля да измените издадения акт като незаконосъобразен. По делото бяха представени доказателства, че при определяне на това обезщетение не са използвани парични аналози на по-висока стойност. В хода на делото бяха представени и аналози

от другата страна, които са по данъчна оценка, под данъчна оценка и близка до данъчната, което по никакъв начин не кореспондира с целта на закона. Считам, че данъчната оценка използва съвсем различни аналози за изчисляване, която няма нищо общо с пазарната. Идеята на отчуждаването е лицето да бъде поставено в положение, ако продаде имота си на пазарни цени, които отговарят на реалността. В този смисъл моля да бъде кредитиран вариантът, който вещото лице представи в днешното заседание и считам, че то отразява справедлива оценка за този имот. Има и насаждения в имота, които не бяха включени. Претендирам направените разности, за което представям списък. Моля за срок за писмени бележки.

ЮРК. Л.: Подадената жалба е неоснователна, а наведените в нея твърдения освен несъстоятелни, останали и недоказани. От съществено значение в настоящия случай е да се уточни кога една сделка между свързани лица е валиден аналог, а второто е сделките на цени под/на данъчна оценка. По отношение на сделките на ниски цени /по, до, под данъчна оценка/, то нито един нормативен акт не забранява сключването на сделка на каквото цена сметат за добре страните. В условията на пазарна икономика не може да се правят вмешателства във волята на страните дали това е действителна цена или не. Респективно няма правна норма, която да изключи тези сделки, а и едно такова правно схващане ще доведе до ограничаване приложението на закона, както и до настъпването на правна невъзможност административният орган да определи една конкурентна цена. Това от своя страна ще ангажира необоснована дискриминационна практика по отношение на него. При липсата на каквито и да е правни норми, уреждащи забраната за изповядване на сделки под данъчна оценка, е ирелевантно въобще да бъде обсъждано. Това виждане е споделено от почитаемия съдебен състав в свое Решение № 2167 от 31. 03. 2022 г. по адм. дело № 1545/2022 г., в което са възпреети 15 сделки на цена по 15 лв. на кв. м.

На второ място, сделките между „свързани лица“. В § 1а от ДР на ТЗ и § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК дефинират понятието „свързани лица“. Аз съм голям застъпник на неизползването на аналози между свързани лица и ще обоснова подробно защо. От една страна пазарът се определя като безличен, при взаимодействие на силите на търсене и предлагане, с цел постигане на печалба. При сделките между такива лица липсват всички основни белези на свободния пазар, нито са безлични, нито са сключени при взаимодействие на силите на търсене и предлагане, а за постигането на печалба няма и как да става дума. Следователно тази сделка няма как да се класифицира като „пазарна“ и няма качеството на годин аналог по § 1 от ДР на ЗОС. В настоящия случай като валиден аналог следва да бъде взет нотариален акт № 11 от 20. 12. 2022 г., касаещ сделки с три поземлени имоти под № 9, 10 и 11 от допълнителната СТОЕ, поради обстоятелството, че единият продавач и купувачът не са свързани лица и обективно осъществяват признаците на свободно договаряне. Моля към определянето на пазарна оценка да бъде включен и акт по позиция № 20 - имот с идентификатор 68134.4082.422, попадащ в УПИ за парк, като в нотариалния акт е посочена самостоятелна цена за него и сградата, още повече имотът няма допустимо застрояване, така че няма как да приемем, че с построяването на 7 кв. м сграда е изчерпала потенциала му, тъй като това незначителна част на фона на площта на имота. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение и претендирам юрисконсултско възнаграждение.

**СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ**

СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ на страните да представят писмени бележки в 3-дневен срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: