

# Протокол

№

гр. София, 22.03.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 22.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **1548** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15.34 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Б. П. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. Я. Н. - редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно уведомен, представлява се от юрк. Ж., с пълномощно по делото и от юрк. И., с пълномощно от днес.

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

СГП редовно уведомена, не изпраща представител.

АДВ. Ш.: Представям платежно за внесена държавна такса. Да се даде ход на делото.

ЮРК. Ж.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА молба от 11.03.2022 г. на процесуалния представител на ответната страна с представено писмено доказателство.

АДВ. Ш.: Да се приеме.

Съдът намира, че следва да приеме представеното писмено доказателство към молба от 11.03.2022 г. на ответната страна.

С оглед горното, СЪДЪТ

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА представеното с молба от 11.03.2022 г. на ответната страна писмено доказателство, а именно Постановление за възлагане на недвижим имот.

ДОКЛАДВА постъпило заключение на съдебно-техническа оценителна експертиза, изготвена от вещото лице А., депозирана в законоустановения срок.

СНЕМА самоличността на вещото лице:

А. Ж. А., 52 г., българка, български гражданин, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ОБЕЩА да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

На въпроси на адв. Ш., вещото лице отговори:

Посочила съм, че е без отреждане, тъй като по предходния план 6,7 и 8, по предходния план е за ОДЗ, което е за обществени мероприятия. По-предходния план също е за ОДЗ, също за обществени мероприятия, а по-предходен - няма. Тоест преди регулационния план от 1982 г., тази територия е била неурегулирана.

Към 1982 г. трябва да погледна. Трябва да е попадало по ОГП от 1961 г., но тази територия не е урегулирана и от там казвам, че трябва да бъде остойностен като имот без параметри на застрояване.

В момента е една ливада с храсти и дървета, саморасли. Това е в момента фактическото му ползване. По кадастралната карта е записано, че е за друг вид застрояване - за ОДЗ.

По ПУП са терени, които попадат в улица. За такива терени няма устройствени показатели, но тъй като стойността по тези пазарни аналози е по-ниска от данъчната, обезщетението е определено на база представената данъчна оценка по делото.

Тези пазарни аналози, които са описани на лист 7, те са по ПУП. Тези имоти попадат в улица. Няма имоти, които да не са отредени за улица и в същото време да са със същия начин ползване като процесния.

Проверила съм всички имоти, представени в описа в диска, който е предоставен от Агенция по вписванията. От страна на жалбоподателя ми бяха изпратени пет аналога, които да изследвам. Аз съм представила нотариалните актове за съда, които са между СО и физически лица. Те не отговарят на условията за ползване на пазарни аналози, предвид установената трайна практика на съда, че СО не е търговец.

Гледала съм сделки с имоти частна и общинска собственост и сделки по ЗУТ в регистрите на СО, но не съм установила такава, която да мога да ползвам.

Адв. Ш.: Представям извлечение от сайта на СО за продажби на общински имоти, от които е видно, че само за 2021 г. са осъществени много продажби на общински имоти, било по ЗУТ, било чрез директни продажби. Вещото лице не е приложило като доказателства, че е извършила справка, както изисква закона, тъй като там се изисква

аналог не само от сделки между частни лица, но и на общински имоти. В крайна сметка се касае за отчуждаване от общината. Съответно във връзка с констатацията на вещото лице за имотните аналози, вещото лице може да уточни в таблицата, на стр. 7 как точно е изчислила цената от 25 лв./кв. м.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Средна цена от всичките сделки. Сделките са 16. В единия акт е една сделка, а във втория акт са 15 сделки, като за всеки един имот в нотариалния акт има посочена отделна цена. В конкретния случай, тъй като има цена, за всеки един имот се гледа дали е пазарен аналог или не е, дали отговаря на изисквания на ЗОС.

**АДВ. Ш.:** Всички сделки по точка втора, всъщност представляват една сделка, тъй като се касае за един нотариален акт между едни и същи страни.

Представям извадки от Г. С., от които е видно, че имотите се намират в два градоустройствени квартала и всъщност имотите са съседни и са остатъчни парчета от строителство на сгради, които парчета попадат в улици топици и не се касае за петнадесет самостоятелни сделки, а се касае за една сделка, при която всеки имот е имал цена, но всъщност цената разделена на площта на всеки имот прави сумата от 15,34 лв. съответно вещото лице е приело, че това са петнадесет отделни сделки и е събрало тази цена петнадесет пъти от 15,34 лв. с цената по другата сделка от 182 лв. и така получената сума е разделила на 16, за да получи 25,81 лв./м.

А всъщност при 15 еднотипни сделки в един акт между свързани лица, считам, че вещото лице е следвало да вземе само една от тях.

Моля вещото лице да уточни, ако не искаме като допълнителна задача, каква би била определената сума във варианта, в който се взема само цената на кв.м по т.1 и цената на кв.м на един от имотите по т.2.

**ЮРК. Ж.:** Възразявам. Тъй като това, че един нотариален акт не обосновава правния извод, че това е една сделка, защото същото ако беше извършено в петнадесет отделни, независимо кои са страните, това са петнадесет сделки, тъй като имат и самостоятелна цена, би бил приложим този метод, ако за всичките имоти беше посочена една обща цена. В този ред на мисли е и абсолютно непротиворечивата практика на АССГ. Считам, че този въпрос не следва да бъде допускан.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Ако използвам само веднъж стойността по втория акт 15,34 лева, то средната цена е 99,07 лв. Окончателната стойност би била 226 374,95 лв.

**АДВ. Ш.:** Нямам други въпроси. Оспорвам заключението.

Моля или да възложите допълнителна задача на вещото лице, или да възложите повторна на друго вещо лице с указания вещото лице да използва и данните от регистрите за продажбите, за придобиване на имоти от СО.

Представям само за справка изчисление, от което е видно, че за средната цена на тези имоти варира между 116 лв. и 737 лв. на кв. м.

Моля също да укажете на вещото лице, с оглед на това, че отреждане на имот на ОДЗ, преди предходното отреждане и пропускането от закона наличие на частни детски градини, вещото лице следва да търси такъв аналог и да изчислява стойността на имота като имот, който има градоустройствен статус.

**ЮРК. Ж.:** Представям сделките, които са относимата ценова зона. Всичките са между физически лица и СО, както вещото лице заяви. Същите съм ги изпратил на имейл на вещото лице, с оглед да не бавим делото.

**АДВ. Ш.:** Моля за възможност да се запозная.

ЮРК. Ж.: По действащите закони през релевантната 1982 г. и 1986 г. позволено ли е изграждането на частни детски градини?

АДВ. Ш.: Това е правен въпрос.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Доколкото знам не.

ЮРК. Ж.: Действащият ПУП към момента, според отреждането по ПУП за публични мероприятия ли е или за частна детска градина?

АДВ. Ш.: Възразявам. Това е правен въпрос.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отреждането така, както е отразено с червен цвят е за обществени мероприятия.

Както е отразено в плана за ОДЗ и подземни гаражи с червен цвят. С червен цвят се обозначават обществените мероприятия. Това е по действащия ПУП.

Фактическото ползване е ливада. Няма ограда, няма никакъв по-различен начин на ползване от една ливада, тоест като имот без застрояване.

Без да съм абсолютно изчерпателна, но могат да се използва пазарни аналози в зона Тти, които са за улици, каквито аз съм използвала. Могат да се използват за устройствена зона Зп, където плътността на застрояване е до 1 % и по ЗОС е допустимо да бъдат до 5 разликата. Могат да се използват в Тго, могат в Тзв; могат и такива, които са с отреждане за жп, жп строителство, но в конкретния случай няма такива. В общи линии това са зоните, в които няма параметри за застрояване.

Всички сделки съм ги проверила. Запознала съм се с тези сделки, които представителя на жалбоподателя представи в днешното съдебно заседание.

Тези ми бяха изпратени на имейл. Аз съм го принтирала имейла и съм представила тези петте сделки. И от личен архив нямам сделка, която да е за четвърта ценова зона и която да мога да използвам, освен тези, които съм описала в самата експертиза.

ЮРК. Ж.: Да се приеме. Считам, че експертизата е точна пълна и обоснована.

По искането за допускане на допълнителна или повторна такава считам за неоснователно и моля да го оставите без уважение.

Първо, не следва и не може да се дават насоки на вещото лице как и по какъв начин да изготви заключението.

От друга страна, вещото лице не е страна по делото и същото не събира доказателства, тъй като всяка страна следва да доказва обстоятелствата, от които черпи благоприятни последици. В случая жалбоподателите са имали достатъчно голям период да ангажират доказателства за незаконосъобразното извършване на пазарната оценка.

Съдът намира, че вещото лице подробно и обосновано е отговорило на задачите, поради което следва да бъде прието заключението.

Съдът намира, че следва да се даде възможност на жалбоподателите да докажат твърденията си, че вещото лице не е взело предвид всички пазарни аналози, тоест, че вещото лице е допуснало грешка като е пропуснало вземането под внимание на някои пазарни аналози.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключение на съдебно-техническа оценителна експертиза.  
ДА СЕ изплати възнаграждение на вещото лице в размер на внесеня депозит.  
Издаде един брой РКО за сумата от 500 (петстотин) лв.

ДОПУСКА изслушването на повторна експертиза.  
ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 600 лв., вносим от жалбоподателите в 3-дневен срок от днес.

По отношение на представените в днешното съдебно заседание, съдът намира за неоснователни и неотнормими представените договори, доколкото страна по тях е Столична община, която не е търговец, а останалите лица по сделките са физически лица. Следва да се приемат приложените справки от жалбоподателя.  
Предвид изложеното, съдът

### О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ представените от ответника в днешното съдебно заседание договори.  
ПРИЕМА справки приложени от жалбоподателя, включително и извадките от кадастъра.

АДВ. Ш.: Правя искане за спиране на производството поради наличието на преюдициален спор между страните, тъй като отчуждаването се провежда по чл. 208 от ЗУТ, съгласно който срокът за отчуждаване е изтекъл и заинтересованите лица са поискали със заявление изменение на действащия ПУП, то отчуждителното производство се спира. Жалбоподателите са подали такова заявление до СО, по което има постановен мълчалив и изричен отказ по така подаденото постановление и е обжалвано от жалбоподатели пред СРС, като по делото има постановено решение Административния съд. Представям същото решение. Видно от него е, че решаващият мотив е чл. 208, ал. 1 от ЗУТ. Така постановеното решение е обжалвано пред ВАС с касационна жалба. Представям и препис от нея. По касационната жалба е образувано производство пред ВАС, което е висящо. Представям и справка от сайта на ВАС. На проведеното заседание на 08.03.2022 г. съм направил искане ВАС на осн. чл. 150, ал. 2 от Конституцията да сезира Конституционния съд с искане за обявяване на чл. 208 за противоконституционен в частта, в която предвижда, че срокът за отчуждаване тече от последния план. ВАС изрично е посочил, че ще се произнесе по това искане с нарочен акт. От в протокола е видно, че и становището на прокурора е, че срокът не трябва да се счита течащ от последния план, а от първото отреждане на дадения имот за отчуждаване. Съответно пред страните е висящ именно този спор от кога тече срокът по чл. 208 и дали той е изтекъл или не. Доколкото настоящото производство е едноинстанционно, ако ВАС постанови решение в обратния смисъл, то тогава ще трябва да търсим способи за отменяне на влязло в сила решение.  
Имотите, които се отчуждават от жалбоподателите са три. За един от тях има образувано производство, което е насрочено за 20-ти април. Съответно обществен интерес няма да бъде повреден и СО не може да пристъпи към отчуждаване на всички имоти, докато не приключи това производство.

ЮРК. Ж.: Представил съм всички тези в предходното съдебно заседание, тъй като още в самата жалба бяха наведени такива твърдения. Аз считам, че този спор го решихме.

Считам искането за неоснователно.

Първо, публичният интерес, дали ще бъде реализиран или не, не следва да противоречи на чл. 27, който казва, че производствата по отчуждаване завършват в 2-месечен срок. С наведените днес доводи и доказателства, това са единствено твърдения, че може би ще бъде, но към този момент няма такова решение на ВАС.

Моля да върнете решението, в което е маркирана обстоятелствената част на решението, тъй като считам, че е недопустимо такова нещо, а и същото решение е по делото.

От друга страна, чл. 208 ЗУТ посочва, че сроковете текат по действащия ПУП.

Настоящото искане цели осуетяване и шиканиране на процедурата по отчуждаване, като с това искане дефакто се ликвидира изцяло прилагането на института по отчуждаване, тъй като Глава трета от ЗОС се прилага във всички случаи когато то няма първа регулация.

Съдът намира за необходимо в закрито съдебно заседание ще се произнесе по молбата за спиране на производството, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

УКАЗВА на страните, че съдът в закрито заседание ще се произнесе по искането за спиране на производството.

Съдът намира делото за неизяснено от фактическа страна.

Предвид изложеното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 19.04.2022 г. от 12.45 ч., за която дата и час страните се считат за редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.09 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: