

# Протокол

№

гр. София, 25.01.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 25.01.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7439** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 13:20 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Н. Г. К., редовно уведомен, се представлява от адв. Х. и адв. С., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, редовно уведомен, представлява се от юрк. Д., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО, редовно уведомена, се представлява от юрк. П., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - МИНИСТЪРА НА ФИНАНСИТЕ, редовно уведомена, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - АГЕНЦИЯ ПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА, редовно уведомена, се представлява от юрк. К., представя пълномощно.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - С. Н. Х., се явява.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА заключение от СОЕ, депозирано по делото на 10.01.2023 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от СОЕ.

СНЕМА самоличността на ВЛ – С. Н. Х., на 56 г., неосъждана, без дела и родство със

страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представила съм заключение в срок, което поддържам.

Юрк. Д. - Нямам въпроси към ВЛ. Да се приеме заключението.

Юрк. П. – Нямам въпроси към ВЛ. Да се приеме заключението.

Юрк. К. – Нямам въпроси към ВЛ. Да се приеме заключението.

На въпроси на адв. Х., ВЛ – Посоченият период в заключението от 09.08.2010 г. - 22.11.2022 г. съм определила, като съм съобщила нотариалните актове, посочени в молбата на А. за допускане на СОЕ. Използвала съм единствено нотариалните актове, които са посочени в молбата на А., така, както е възложена задачата. Изследвала съм общо 7 нотариални акта. Изследвала съм вида и характеристиките на имотите по нотариални актове и съм установила, че те са сравними с характеристиките на отчуждаваните имоти. Имотите посочени под № 5 и 6 на вариант 3 на заключението попадат до застроени имоти, но в самите имоти не установих застрояване. Тълкувам отчуждаваните имоти, като имоти, които попадат в урбанизирана територия. Не съм установила, че сделката за имот № 2 във всички таблици е между свързани лица. Имот с пл. № 763, който е под № 4 и в трите варианта е имот нива. Не намерих нотариалния акт посочен под № 7 във вариант три на заключението. За него използвах данните от предходната експертиза.

Адв. Х. представи на ВЛ нотариален акт № 198/19.08.2010 г.

ВЛ – Имотът, който е предмет на този нотариален акт представлява земеделска земя IV категория.

Адв. Х. представи на ВЛ нотариален акт № 130/09.08.2010 г. , записан под № 4 във всички таблици на заключението.

ВЛ – Имотът до който се отнася този нотариален акт не е урегулиран, но по кадастрална карта попада в урбанизирана територия.

Адв. Х. представя на ВЛ нотариален акт № 91/26.08.2010 г.

ВЛ – В този нотариален акт имотът е описан като нива.

Адв. Х. представя на ВЛ нотариални актове № 36 и 37 по описа на Агенция по вписванията, които касаят един и същи имот, между едни и същи страни, и обезпечават два отделни кредита.

ВЛ – Не съм съобщила тези нотариални актове, тъй като те не са включени в молбата на А.. Работила съм само по актовете посочени в нея.

Адв. Х. - Нямам други въпроси.

Адв. С. - Присъединявам се към казаното от адв. Х.. Нямам въпроси към ВЛ.

На въпроси на юрк. Д., ВЛ – вече посочих, че не съм видяла нотариален акт № 198/19.08.20210 г. Данните за материалния интерес съм взела от предходната експертиза. Посочената от мен сума 48895.75 е лв., а не евро.

След изслушване на заключението от СОЕ и становището на страните,

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

ПРИЕМА заключението от СОЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на внесения по делото депозит.

Издаде се РКО.

Адв. Х. – Оспорвам експертизата. Видно от дадените отговори днес, ВЛ е дало заключение, като е направило 3 варианта, съобразно молбата на А., но не е изследвало нито една от сделките на диска, а и налични по делото, включително и от предходното производство пред ВАС. Тези актове аз поисках да се вземат предвид с молбата ми от 08.09.2022 г. Това заключение за мен не представлява експертиза, тъй като за извършване на математически операции не са нужни специални знания и можем да го направим без ВЛ. ВЛ не знае какви са характеристиките на имотите. Според нея те са в урбанизирана територия. Имаме три имота и части от имоти с различен начин на трайно ползване. Първият имот, посочен в таблица 3 касае УПИ и според мен е негоден, несравним аналог с процесните имоти. Вторият посочен нотариален акт касае сделка за идентичен имот със същото предназначение за ниви, но този нотариален акт е за сделка между дружеството и неговия управител и собственик на капитала, между свързани лица, поради което не може да се предположи, че уговорените условия по сделката са идентични на пазарните между несвързани лица, че договорените условия по него са реалните пазарни. Третият акт касае също урегулиран поземлен имот, който е негоден аналог. Четвъртият акт касае продажба на реална част, за което е записано, че се придава към друг имот. ЗУТ не предвижда придаване към съседен имот. Придаване на реална част е възможно само по отношение на УПИ. Очевидно се касае за предаваема част към УПИ, който поради това е егоден аналог. Посочените под № 5 и № 6 във вариант три на заключението нотариални актове ги няма в диска. ВЛ каза, че е взело данните от предходната експертиза. Тези актове са описани във файловете в табличен вид на Агенцията по вписванията. Сделката под № 5 отнасяща се за имот с идентификатор последни цифри 54, който попада в зона СМФ и е застроен, видно от ортофотоснимка, която ще приложа по делото. Същото е и за имота под № 6 от вариант три на заключението с идентификатор последни цифри 7802.1. Единствения, който остана като годен аналог е нотариалният акт, който е приет и от Върховния административен съд при първоначалното разглеждане на жалбата. Прилагам нотариален акт № 198, и другите предоставени от мен на вещото лице в днешното съдебно заседание нотариални актове. Въз основа на изложеното до момента за мен възниква основателно съмнение в правилността на изслушаното днес заключение. Моля за допускане на повторно заключение на основание чл. 201 ГПК. Според мен анализът, който ВЛ е следвало да извърши съгласно определението от 26.09.2022 г. не е сторен. Нито е направен качествен анализ на самите посочени сделки, нито на останалите сделки, съдържащи се в диска, приложен по делото, нито са взети предвид сделките, които ВЛ Ч. е коментирала в предходното заключение, в които има годни аналози в едногодишния срок. В диска се съдържат обсъжданите вече нотариални актове №36 и №37 за ипотеки, но аз ще приложа за улеснение. Те се отнасят за недвижим имот нива. Нотариални актове № 56 и № 58 от 31.01.2011 г. касаят имот с идентификатор последна цифра 8, за който е видно, че е обработваема земеделска земя. Моля да ми се даде възможност да представя тези два нотариални акта в определен от Вас срок. Моля да допуснете повторно заключение с друго ВЛ. ВЛ Х. не е компетентна да изготви заключение, което се изисква от закона и каквото е поискано от страните. Новоназначеното ВЛ при анализа на ипотеките, описани в нотариални акт №36 и №37 и нотариални актове №56 и №58 да вземе предвид, че тези сделки са извършени между едни и страни, за един и същи имоти и да даде заключение в два варианта. Ако приеме, че са годни аналози да вземе средна цена на кв. м., като вземе предвид общия

размер на отпуснатия кредит за всяка от двете ипотечи, обезпечени с един и същи имот и съответно като две отделни сделки. ВЛ да отговори на задачите поставени с определението от 26.09.2022 г., като анализира всички коментирани аналози. В заключението да съобщи всички налични по делото аналози, да ги обобщи и въз основа на тях да даде окончателно заключение за размера на обезщетението. Прилагам цитираните в изложението ми и в заключението актове и извадки от сайта на Г. С..

Юрк. Д. – Предоставям на съда дали да се назначи допълнителна експертиза. В случай, че допуснете поисканата допълнителната СТЕ моля да се има предвид, че в определението от 26.09.2022 г. е посочено ВЛ да даде заключение като съобрази правилата установени в чл. 32, ал. 2 ЗДС, във вр. § 1 ДР на същия закон. В случай, че допуснете нова допълнителна експертиза, ВЛ следва да даде заключение за това кои пазарни аналози са относими и кои не. Следва да посочи какви са действителните характеристики на имотите, които ще бъдат изследвани от експертизата като вид имоти, начин на трайно ползване, категория землище, площ и т.н. или общо казано - техническите характеристики на имотите, каквито са включени в изискванията на закона. Вещото лице не следва да се произнася дали аналога е относим или не. Моля да се ВЛ да се произнесе само по техническите характеристики на имотите. Представените днес снимки не се противопоставям да се приемат, но моля да се има предвид, че същите доказват състоянието на имотите към настоящия момент, а не към периода на оценката. Ако ВЛ изследва имотите на тези снимки, то следва да вземе предвид характеристиките им към периода на оценката. В молбата от 23.09.2022 г., както и сега се противопоставям като аналози да бъдат взимани нотариални актове №36 и №37. Това са два нотариални акта за ипотека, която не обезпечава сделки за покупко-продажба на имоти, каквото е изискването на закона, а единият кредит обезпечава инвестиционен кредит, а другия кредит обезпечава овърдрафт. Те не обезпечават покупко-продажба на имоти. Не може да се установи стойността на кредитите, за които са отпускани, размерите на съдлъжниците. Когато се запозная с нотариални актове №56 и №57 ще взема становище доколко те са относими и представляват такива обезпечаващи покупко-продажба на имот, както е изискването на закона.

Юрк. П. – Поддържам становището на юрк. Д..

Юрк. К. - Присъединявам се към становището на юрк. Д..

Адв. Х. – Действително ВЛ трябва да направи своята преценка въз основа на техническите параметри на имотите, за да може да се вземе решение дали същите да бъдат ценени като аналози или не. По отношение на ортофотоснимките ВЛ не пречи да ги съпостави сега и към онзи момент. По отношение на ипотеките искам да отбележа, че според закона трябва да се вземат предвид ипотеките обезпечаващи продажби. Това са законовите ипотечи. Възможно е и договорни ипотечи да обезпечават покупко-продажба на имот, но в този случай те са съчетани със сделка за покупко-продажба и няма как да бъдат използвани като налози, тъй като цената на сделката е посочена в самия нотариалния акт за продажба. Моля ВЛ да включи тези ипотечи и въпрос за правна преценка е дали ще бъдат отчетни от съда като годни аналози.

Адв. С. – Следва да се има предвид, че тези ипотечи дават стойността на земята, защото съда следва да приеме такива аналози, които дават към момент близък до отчуждаването, стойността на земята, която може да се използва. Освен целта на ЗДС,

следва се има предвид и чл. 1 по Протокол № 1, съгласно който при завземане на земя за направа на път, само пълното обезщетяване може да се приеме за разумно свързано със стойността на имотите. Ипотеките, които са представени дават стойности на имотите във връзка с обезпечение и следва да бъдат приети и разгледани от ВЛ. А съдът следва да прецени дали ще ги вземе предвид.

Адв. Х. – Считаю, че е без значение, че банката е отпуснала два кредита, обезпечени с един и същи имот. В случая банката е преценила, че този имот струва толкова, колкото е отпуснатия кредит. Това е разумна оценка на банката.

Юрк. Д. – Това, че банката оценява имот на определена стойност не означава, че това е стойността на имота. Стойността на този имот е по-висока, от това което банката го е оценила. Възможно е и това да е допълнително обезпечение.

По доказателствата,

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА** нотариалните актове и ортофотоснимките, депозираны от адв. Х. в днешното съдебно заседание.

С оглед изясняване на делото от фактическа страна, **СЪДЪТ** намира, че следва да бъде уважено искането на пълномощниците на оспорващия по чл. 201 ГПК за допускане на повторна експертиза, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДОПУСКА** изслушване на повторна СОЕ, със задача формулирана в определението на съда от 22.09.2022 г. и уточненията направени днес от страните.

**ДАВА** възможност на адв. Х. в 14-дневен срок от днешното съдебно заседание да приложи по делото копие от нотариални актове за учредяване на договорна ипотека № 56 и № 58 от 31.01.2011 г. , които следва да бъдат взети предвид от ВЛ.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит за възнаграждение на ВЛ в размер на 600 лв., вносими от оспорващия в 14-дневен срок.

ВЛ ще бъде назначено след прилагане по делото на документ за внесен депозит.

За изслушване на допуснатата повторна СОЕ,

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО** за 22.03.2023 г. от 14.20 часа, страните редовно уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.15 ч.

**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**