

Протокол

№

гр. София, 17.06.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 17.06.2022 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 11:15 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. Г., представя пълномощно.

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. Н., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Д. С. Ч., 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 допълнение към СОЕ, депозирано по делото на 09.06.2022 г.

ПРИСТЪПВА към изслушване на допълнението към СОЕ.

ВЛ е със СНЕТА по делото самоличност.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 НК.

ВЛ - Представила съм заключение в срок, което поддържам.

На въпроси на юрк. Г., ВЛ – Не разполагам с нотариалните актове за сделките, въз основа на които съм изготвила заключението. Имот с идент. 16448.7722.54 е празно незастроено място, част от стопански двор. Стопанските дворове са земи по § 12 от ЗСПЗЗ. Те са земеделски, но не са обработваеми. Имот с идент. 16448.7802.1 е имот, който се намира в местността „Х. Б.“, има план от 1948 г., заповедта за разрешението за строеж е след 2010 г. Към момента на вписване на сделката в Агенцията по вписването този имот не е застроен. Това е земя по чл. 10, ал. 7 ППЗСП, а плана от 1948 г. е регулационен. Първият имот с идентификатор 16448.7722.54 има изградени подземни комуникации. През него преминава Втори владайска колектор. По плана от 1948 г. имот с идентификатор 16448.7722.54 е УПИ III. Налице са регулационен план от 1948 г., към 2010 г. и 2011 г. Тези два имота са предназначени единия за складова база, другия за ремонт и работилници. Те са бивши земеделски земи. Не съм видяла нотариалните актове за използваните от мен сделки като аналози. Всички ипотеки, които имат материален интерес съм извадила и съм ги взела предвид. Не съм знаела, че единият акт е за заличаване на ипотека. Страна по нотариален акт № 31 за сделката с имот в землището на В. е оспорващия Н. К..

Юрк. Г. - Оспорвам заключението. Същото е изготвено по неотнормирани пазарни аналози и две ипотеки, които са за заличаване на договорна ипотека. ВЛ днес не обясни и не стана ясно какви са имотите и какво е предназначението на имотите, предмет на двете продажби, използвани за аналози от него. По отношение на сделката за имот в землището на В., страна по която е жалбоподателят, е налице практика на ВАС - решение по дело № 10814/2012 г. Експертизата не следва да се приема. ВЛ работи само и единствено въз основа на справка за вписвания на сделки в Агенцията по вписванията. ЗДС изисква ползването на нотариални актове. Считам, че е необходимо да бъдат представени пазарни аналози с нотариални актове въз основа, на които ВЛ да изготви точно заключение, като съобрази характеристиките на сделките и имотите, съгласно изискванията на закона. Моля да издадете повторно съдебно удостоверение и да задължите Агенцията по вписванията, на основание чл. 32, ал. 4 ЗДС да представи по делото всички нотариални актове за сделки с предмет земеделски земи за периода от 28.07.2010 г. до 28.07.2011 г. на територията на район К., за които поне една от страните е търговец, а именно: нотариални актове за сделки с имоти с покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права, прехвърляне на собственост и задължения по реда на ПУП, ипотека обезпечаваша покупко-продажба на имот, продажба чрез търг по държавни, частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, с изключение на тези сделки, които са с предмет идеални части от имота.

Юрк. П. – Поддържам становището изразено от процесуалния представител на ответника.

Юрк. Н. - Поддържам становището изразено от процесуалния представител на ответника. Цялото решение на ЕСПЧ е, че този нотариален акт от 2010 г., по което той е страна продавач, касае имот който е съседен. Същият нотариален акт не е предмет на делото и съдът не се е произнесъл.

Адв. Х. – Заключение следва да се приеме. Възраженията по отношение на имоти означени под № 1 и № 2 са неоснователни. Касае се за земеделски земи с непроменено предназначение и като незастроени земеделски имоти могат да бъдат като аналози, доколкото и процесните имоти не са обработваеми земеделски земи. По отношение на

нотариален акт № 31, страна по който е жалбоподателя, в ЗДС липсва забрана за използване като аналози на сделки, по които страна е оспорващия. Липсва забрана за използване за аналози на сделки за заличаване за договорна ипотека. Същата може да се използва, но следва да се провери дали заличената ипотека влиза в процесния период. По отношение искането на справки, аз ги бях поискал, но съдът прецени, че не е необходимо.

Адв. С. – Чл. 1, протокол 1 от ЕСПЧ, чиито изисквания са доста по различни от нашия закон, тъй като наредбата по никакъв начин не предоставя обезщетение, което да е свързано с пазарната цена и, че пазарната цена трябва да се определи около момента на отчуждаване, за да бъде определена действителната пазарна стойност.

Адв. Х. – В предходното заседание се изслуша погрешен период, страните не са поискали други доказателства. Противопоставям се на искането за издаване на съдебно удостоверение.

Юрк. Г. – С цитираното решение § 72 ЕС изрично обръща внимание и в допълнение посочва, че съседен имот е бил продаден извън срока за 6 лв. на кв.м.

След изслушване на заключението от коригираната допълнителна СОЕ и становището на страните,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението от допълнителна СОЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на ВЛ в размер на внесения по делото депозит, издаде се РКО.

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение на Агенция „Пътна инфраструктура“, което да послужи пред Агенцията по вписванията да се снабди с преписи от нотариални актове за сделки с предмет земеделски земи, за периода от 28.07.2010 г. до 28.07.2011 г. на територията на район „К.“, Столична община, за които поне една от страните е търговец, а именно: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права, прехвърляне на собственост и задължения по реда на ПУП, ипотека обезпечаваща покупко-продажба на имот, продажба чрез търг по държавни, частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, с изключение на тези сделки, които са с предмет идеални части от имоти.

Юрк. Н. - Представям и моля да приемете решение № 55/2022 г. на Министерски съвет, от което е видно, че се одобряват едностранни декларации по дела, които са висящи пред ЕС за сключване на споразумение на цена от 20.5 лв.

Адв. С. – Въпросното доказателство е недопустимо, като са предложени да бъдат постигнати споразумения по 5 дела, по които жалбоподателите са заявили, че не са съгласни с подобно споразумение. Въпросните дела продължават. По делото Х. и др. срещу България беше изпратено на 13.06.2022 г., отговора по делото Г., Т. на същата дата. Това е производство което тече пред ЕСПЧ, а самите едностранни декларации са без значение на настоящото дело.

Юрк. Н. - Аз имам информация, че има такива, но са поверителни.

По доказателствата,

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА за сведение представеното днес решение на МС.

За събиране на доказателства,
ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 19.10.2022 г. от 13.00 часа, за която дата и час
страните уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.51 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: