

# Протокол

№

гр. София, 13.06.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 75 състав,**  
в публично заседание на 13.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Геновева Йончева**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **3682** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 10.35 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ — „Е Е И.” Е., редовно призовани, не се явяват, представляват се от адв. М., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ, редовно уведомен, не се явява, представлява се от юриск. Т., с пълномощно по делото.

СГП, редовно уведомени, не изпращат представител.

В ЗАЛАТА СЕ ЯВЯВА вещото лице Б. А. Ч..

Адв. М.: Да се даде ход на делото.

Ю.. Т.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА постъпило в срок на 06.06.2022 г. заключение по допуснатата съдебно-оценителна експертиза.

Адв. М.: Запозната съм със заключението и не правя възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание.

Ю. Т.: Запознати сме със заключението и не правим възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание.

С оглед становището на страните, че не възражават в днешно съдебно заседание да се изслуша заключението по извършената съдебно-оценителна експертиза, СЪДЪТ на основание чл. 200, ал. 1 от ГПК пристъпи към снемане самоличността и разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Б. А. Ч., неосъждана, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

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

Адв. М.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

Въпрос на юриск. Т.: На страница 14 е определена реалната пазарна цена на частната държавна собственост. Посочен е начинът, по който се определя реалната пазарна цена при използването на сравнителния метод. По-скоро да ми разясните декарите с цената на имотите в какво съотношение са, разделя ли се, прибавя ли се?

Вещото лице: В случая общата стойност на всички сключени сделки, за всяка сделка е разделена на общата площ на имотите.

Въпрос на юриск. Т.: Цената, която е получена 1 329 781.71 лева (един милион триста двадесет и девет хиляди седемстотин осемдесет и един лева и седемдесет и една стотинки), а за декарите е използвана цената 177.21 лева. Ако обърнем на страница 11 може да се види, че средно претеглената цена за [населено място] е 160 лева на декар, а за [населено място] и [община], за [населено място], цената е 325.26 лева. Няма как да е получена 177.21 лева, от което е формирано според мен категорично друг резултат в размер на 1 235 224 (един милион двеста тридесет и пет хиляди двеста двадесет и четири) лева, което се различава от цената, посочена от 177 421.64 лева. Считам, че това просто са грешно посочени цифри и формиран краен резултат.

Следващият ми въпрос и констатация е по отношение на [населено място]. Вие сте използвали три нотариални акта. Обръщам внимание, че „А.“ е използвало 6 броя сделки, тоест 6 нотариални акта. Първият ми въпрос е по отношение на първия нотариален акт, който аз не откривам в експертизата на „А.“, оценителския доклад № 65/10.10.2005 г. Считате ли, че този нотариален акт е годен, той е за идеални честа между физически лица? Считате ли, че следва да се вземе и да се прилага като сравнителен аналог?

Вещото лице: Този аналог е трети към тези, които са 2007 г. Няма нищо общо с използваните аналози от „А.“, защото те са използвали аналози за 2009 г. За идеални части дотолкова, защото няма абсолютно никакви други сделки предвид огромната държавната собственост и общинска собственост и при всички проверени сделки има разпореждания и актуване на общинска и държавна собственост и актуване и признаване на собственост на частни имоти.

Въпрос на юриск. Т.: Вие проверявали ли сте в Агенция по вписвания С. по отношение на периода, защото периодът твърдим, че от датата на сделките 23.07.2007 г., ако върнем 12 месеца назад, е до 23.07.2006 г., и ако разширим периода до две години би следвало да стигнем до 23.07.2005 г.

Вещото лице: От 2002 г. е проверен периодът, от когато има в Агенция по вписвания абсолютно всички сделки за С. са проверени. След това са филтрирани по имоти, извадени са сгради и това е положението.

Въпрос на юриск. Т.: Тоест, считате, че са само тези възможни три нотариална акта в периода единствено и само, пак казвам един период, който всъщност е малко различен от периода, който е 12-месечния, ако изключим тези за идеалните части, остават само две сделки.

Вещото лице: Остават само две сделки.

Въпрос на юриск. Т.: Обръщам внимание на съда, че срещу тези две сделки са определени около 6 броя нотариални актове, който са за частните държавни имоти, като обръщам внимание, че нотариалните акта за [населено място] всъщност най-големите декари са 9.100 дка за цена 1474.20 лева. Следващият нотариален акт е отново за 9 дка за цена 1458 лева срещу аналози, ползвани, които са за частните имоти. Обръщам внимание 3030.582 дка за 784 000 лева, 2170.288 дка за 566 000 лева, 82 дка, 8292.458 дка срещу два милиона лева. Въпросът ми е спазен ли принципът на еквивалентност при ползване на пазарни аналози срещу еквивалентни площи, еквивалентни цени и пазарни аналози, който категорично не отговарят по размер на площи и съответно цени? Обръщам внимание, че за [населено място] има нотариален акт, който също е за 2 000 000 (два милиона) и той е изключен.

Вещото лице: Това е 2009 г. Този нотариален акт е разпореждане точно в тези имоти, част от тези имоти, които са предмет на замяната. Това не е много след периода. Вече започват сделки с тези имоти, които са преминали замяна. Аз обясних, че всъщност няма частна собственост, която да влезе в аналог в пълния смисъл. Землища в С. и землища в Национален парк, приоритет на държавна собственост няма как да се сравнява този пазар, пазарът е несравним.

Въпрос на юриск. Т.: Не следва ли, когато имаме само толкова малко сделки, не следва ли да разширим времевия период, когато броят на сделките е абсолютно несъпоставим и по площи и по брой сделки и съответно абсолютно аналогично, когато броят на сделките е само три да се получи съответно средно претеглена цена, абсолютно несъпоставим с цените, които трябва да бъдат евентуално, тоест повечето брой сделки не влия ли върху размера на средно претеглената цена? Първият ми въпрос е - не е ли следвало, след като е има само три броя сделки, да бъде разширен времевия период, за да бъдат открити повече от три броя сделки?

Вещото лице: Тези следващи сделки са открити. Аз съм прегледала докато има данни, замените, когато се гледат – 2009 г.-2010 г.

Въпрос на юриск. Т.: А преди това, тоест говорим за период 2005 година-2007 г.?

Вещото лице: От 2002 г. съм преглеждала. Не съм намерила и никой не е намерил до сега.

Въпрос на юриск. Т.: Не следва ли, когато не открием сделки за горски имоти така, както сте подходила за [населено място] и за землището на [населено място] да ги сравните от САПИ за земеделските имоти?

Вещото лице: Смисълът е да включва [община], понеже [населено място] влиза в [община] и да използвам тази цена. Вие това искате да ми кажете. Имам данни за горски имоти. Реално на такава цена вървят сделките. Не е аналогичен районът С. и Д.. Приложила съм карта на землищата. Едното гравитира към курортен комплекс Б., въпросният, той е един имот от С., а останалите Г. са съвсем друг горски район, за който има сделки и аз не мога да ги зачеркна. В С. няма кой знае колко сделки, те са

по четири сделки. Едната година има една сделка за цялата община. За [населено място] сделките започват, по памет не искам да цитирам точна година, но след този период започват актувания на общинска собственост, прехвърля се от държавата към общината. Общината актува, държавата актува. Поне 40 сделки съм прегледала в този район. Няма частна собственост. Районът е такъв.

Въпрос на юриск. Т.: С. Г. не е ли също курортна зона, защото твърдите, че тя не е курорт?

Вещото лице: Не твърдя такова нещо. Има имоти, които са курортна зона, но това е при административната цена и аз съм описала. Това е междукилометрова зона, в регулацията и при включване на имотите в регулация курортна зона. Имотите са на два километра, на два и нещо, не е посочено тук, но в изчислителната таблица има всеки имот на какво отстояние е от зона Г., от регулацията на Г., от Б., понеже се застъпват региони, от другите две села, които са междинни и те са местни курорти дали попадат.

Въпрос на юриск. Т.: А следва ли тогава, ако във времеви период не откриваме на [населено място], следва ли тогава да разширим териториалния обхват за този времеви период?

Вещото лице: Г., Б. няма с кой да разширите териториално.

Въпрос на юриск. Т.: Как така да няма с кой. В [община] попадат доста землища, както виждаме и [населено място] е в [община] и [населено място] е в [община], може да се разшири териториално.

Вещото лице: След като е дадена [община] всички села са прегледани, къде да отидем, ние ще излезем от зона Б., [община], ще отидем в съвсем друг регион.

Въпрос на юриск. Т.: Твърдя, че времеви период не е достатъчно изследван, както за С., така и за Д., така и за Г.. Защо за [населено място] от данните за САПИ взимате само за 2008 г., което е една година след 23.07.2007 г.? За 2007 г. „А. проект“ са дали данни от САПИ 119 броя сделки. За 2008 г. също не са дадени за [населено място], тоест селективно за 2008 г. се взимат само 21 броя сделки, а за 2007 г., тоест и от датата на замяната се изключват 119 броя сделки, защо?

Вещото лице: За съвсем друга община са ползвали колегите данните. Тези сделки не са за [община].

Въпрос на юриск. Т.: Аз твърдя, може да се види от оценителския доклад на „А.“, че за 2008 г., също не отговорят за [населено място]. Тоест те са взели обхвата на [община] на различни землища, които попадат на територията.

Вещото лице: Становището е на мой анализ и на мои изследвания. Аз не съм правила анализ на доклада на „А.“. Това, че съм се запознала с него и съм ползвала данни, публично достъпни, на които те са се позовали и всеки друг оценител може да се позове, това няма нищо общо аз да доказвам те, оценителите на каква база работят и всеки, който и да било друг колега. Можех да не включавам С. на цената на Г. и с чиста съвест можех да го включа, но Вие виждате колко се отклонява реалния пазар с реалните декларативни цени по една сделка от декларативния пазар. Всичко това е междинно.

Въпрос на юриск. Т.: Има критерии. В § 1, т. 2 от Закона за държавната собственост са изброени категорично критериите, по които следва да се изготви пазарна оценка. Моля съда да вземе предвид, че съществува и български стандарт от 2018 г. за извършване на оценки на горски територии. В този смисъл твърдя, че 12-месечния период, който започва от 23.07.2007 г. по данни на САПИ следва да бъде приложен и

не разбирам защо е изключен за 119 броя сделки без да ми се дава конкретен отговор. Защо за релевантния период 2007 г. са изключени 119 броя сделки, а са взети за 2008 г. само 21 броя сделки, след като са спазвани критериите?

Вещото лице: Защото са за друга община.

Въпрос на юриск. Т.: Попада ли на територията в обхвата на [община]?

Вещото лице: Български стандарт ми казва землище. Не попада към [община].

Въпрос на юриск. Т.: След като няма за съответната територия землище към 2007 г. обхвата може да бъде разширен. За [населено място] отново ползвате за 2008 г., по данни за САПИ, се ползва от един брой сделка, при положение, че за 2007 г. съществуват 23 броя сделки. Въпросът ми е защо изключвате 2007 г., релевантната с 23 броя сделки и взимате една, единствена сделка към 2008 г.?

Вещото лице: Взела съм сделка, каквато е имало, като обобщавам, упоменато за Бели Искър една сделка, сумарно [община] има 21 сделки и за Бели Искър 2008 г. има 1 сделка. [населено място] е в този регион. [населено място] е в [община]. Това е за 2008 г.

Въпрос на юриск. Т.: За 2007 г. има 23 сделки, това е посочено в оценителския доклад. За [населено място] има 23 броя сделки. Защо обединявате заедно [населено място] и [населено място] и определяте една средно претеглена цена? Вие трябва да определите средно претеглена цена според броя на сделките за С. и средно претеглена цена според броя на сделките за [населено място]. Защо ги обединявате? „А.“ са определили две отделни цени, две средно претеглени цени. Само за С. цената е четиристотин и нещо лева, а Вие определяте една обща в размер на 325 лева. Категорично е, че това е селективен подбор, абсолютно нарушен принцип на еквивалентност, селективно подбрани сключени сделки.

Искам да попитам за още един нотариален акт. Това е нотариален акт № 52, том VIII в експертизата от 06.06.2007 г., която е за два милиона. Цената там е определена общо, тоест дадени са приблизително по 103 броя сделки, тоест 103 броя имоти в една сделка и цената е определена общо два милиона лева. Считате ли, че този нотариален акт е годен, когато се определя общата цена за всичките имоти?

Вещото лице: Защо да не е годен, те са описани по площ. Аз съм ги събрала тези площи.

Въпрос на юриск. Т.: Според константната съдебна практика се изключват нотариални актове, това може да се види при принудително отчуждаване на частни имоти за държавни нужди при ползване на тези критерии по § 1, т. 2 от Закона за държавната собственост се изключват нотариални актове, когато цената е определена общо за всички имоти, а не за всеки отделно и след това да е дадена сумарната цена.

В експертизата Вие определяте административна цена само за държавните имоти при положение, че в съображението на Европейската комисия, по-специално 147 се казва, че административните цени се взимат на готово, тези, които са ползвани за самата замяна. Вие извършвате проверка ли на тази административна цена, защото я определяте само за държавните имоти?

Вещото лице: За двата случая съм я определила. Такава ми е задачата. Сумата е същата.

Ю.. Т.: Тя не може да бъде друга, защото се взима тази, която е била готова към момента на сделката, взима се тази, която е била ползвана, Вие не може да определяте административна цена.

Вещото лице: Аз не съм си задавала въпросите в експертизата.

Въпрос на юриск. Т.: В административната цена се взема стойността на насаждението, така поне посочват Вие?

Вещото лице: По всички стандарти в един доклад за оценка фигурират две стойности. Едната е крайната цена на едното, определена като по-високата от базисната и от пазарната, другата е за случая, по който се прави оценката или в случая цената за замяна. Тази административна цена е релевантна на останалите две цени, към онзи момент само на базисната цена с корекциите.

Въпрос на юриск. Т.: Според българския стандарт от 2018 г. задължително, както и в Наредбата за оценяване на горски имоти, в чл. 6, ал. 7 изрично и в двата нормативни акта се посочва, че след прилагане на сравнителния метод за определяне на пазарна цена като задължителен ценови компонент се използва и стойността на насажденията. След като тези държавни имоти са на територията на [община] считате ли, че тези дървесни показатели би следвало да са различни и защо не са включени към пазарната цена така, както изисква българския стандарт? Защо не сте определили стойности на насажденията, които да са, както за държавните, така и за частните и да ги добавите като ценови компонент?

Вещото лице: Става въпрос само за земеделски земи.

Ю.. Т.: На страница 115 от българския стандарт за оценяване на горски имоти изрично се посочва, че към стойността на земята, определена след прилагане на сравнителните продажби се добавя и стойността на насажденията като ценови компонент за определяне на пазарната стойност. Същото е посочено и в чл. 6, ал. 7 при определяне на пазарна цена от Наредбата за оценяване на горски имоти.

Считам, че по реда на чл. 192 от ГПК, за да извършим една коректна проверка моля да изискате от трето неучастващо лице - Агенция по вписвания [населено място] в един период от 2005 г.- 2007 г. да ни представят пазарни аналози за този период за горска територия и за земеделски земи, да видим за този период дали за [населено място] съществуват такива пазарни аналози.

Възразявам срещу приемане на тази експертиза. Отново казвам, че принципът на еквивалентност, което влияе колкото по броя малки аналози има и по-малко броя сделки това влияе върху формулата, определена от Европейската комисия, което води до занижена стойност. В този смисъл считам, че или вещото лице трябва да отиде на място и да провери или да поискаме пазарни аналози, или считам, че на основание чл. 200, ал. 3 ГПК да назначим нова експертиза, която да провери получения резултат от настоящата експертиза, включително да добави и стойността на насажденията.

Считам, че категорично следва нова експертиза предвид селективния подбор, който е извършван към момента. Възразявам срещу този начин на изготвяне на експертиза.

**Адв. М.:** Изложени бяха констатации, които констатации не са въпроси към вещото лице, а са констатации по същество на дело. В случай, че ответната страна желае да бъде направена допълнителна експертиза въз основа на доказателства, които моля съда да не допуска да бъдат събирани по реда на чл. 192 от ГПК предвид публичния характер и възможността те да се снабдят с тези актове, дори и със съдебно удостоверение и да бъдат представени на съда. Считам, че по този начин процесът ще бъде изключително затруднен и няма

такава практика Агенция по вписванията да изпраща нотариални актове на съда. Същите се представят от страната, която желае да се ползва от това доказателство. В момента твърденията на ответната страна са в сферата на хипотезата, защото ние не знаем дали съществуват такива актове и изслушвайки заключението на вещото лице, че се са използвани всички такива нотариални актове, каквито са били налични, ние не знаем дали ще има други такива.

Моля да приемете заключението на вещото лице в днешното съдебно заседание. В случай, че има допълнителни искания ответната страна да ги направи в днешното съдебно заседание.

**Ю.. Т.:** Считам, че това е доста установена практика да се извършва проверка в съответната Агенция по вписвания. Считам, че е задължение на вещото лице да извърши посещение в Агенцията по вписванията. Много нотариални актове се съдържат в томове, които следва да бъдат разгледани и да бъдат извадени съответните сделки. Много от тях не са качени в информационната система и считам, че абсолютно недостатъчно е извършена проверка на съществуващи аналози.

В тази връзка искаме назначаване на нова експертиза.

**Адв. М.:** Моля да информирате защо искате нова експертиза.

**Ю.. Т.:** Достатъчно критерии посочих, на които не отговоря експертизата и няма нужда да се повтарям, включително и съответните аналози, които са ползвани за идеални части, между физически лица. Има доста други пороци самата експертиза.

**СЪДЪТ**, като взе предвид изявленията на страните, намира, че не са налице процесуални пречки за приемане на депозираната в срок съдебно-оценителна експертиза, която е изготвена от вещо лице, което притежава необходимите знания и компетентност, липсват обективни данни за неговата предубеденост и некомпетентност. Възраженията на процесуалния представител на ответника са по съществото на спора и ще бъдат взети предвид при установяване на фактите в съдебното решение.

Доколкото заключението е обосновано и не възниква съмнение за неговата правилност **СЪДЪТ** намира за неоснователно искането за назначаване на повторна експертиза

Що се отнася до назначаването на допълнителна такава, **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на ответника, в 7-дневен срок от днес да формулира конкретни задачи към експерта.

**В СЛУЧАЙ**, че има доказателствено искане, предявено по реда на чл. 192 от ГПК следва да формулира в молба изрично искането си, респективно да представи проект на съдебно удостоверение, което ще бъде ползвано от вещото лице при изготвяне на допълнителната експертиза.

**ДОКЛАДВА** представена справка-декларация на вещото лице за сумата от 1850 лева.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** към доказателствата по делото изготвеното заключение по извършената съдебно-оценителна експертиза.

**ОПРЕДЕЛЯ** окончателен депозит за изготвяне на заключението в размер на 1850 лева.

**УКАЗВА** жалбоподателя, в седемдневен срок от днешното съдебно заседание, да представи доказателства за внесен допълнителен депозит в размер на 1000 лева по сметка на съда, представляващ остатък от определения в днешното съдебно заседание окончателен депозит и внесения до момента такъв.

**ПРЕДУПРЕЖДАВА** жалбоподателя, че в случай на неизпълнение на задължението за внасяне на допълнително определения депозит ще бъде постановено определение по чл. 77 от ГПК за принудителното им събиране.

**СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ** на доказателства за внесения допълнителен депозит по делото вещото лице може да поиска издаването на допълнителен РКО с писмена молба.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на внесения до момента депозит от 850 лева. Издаде се РКО.

**СЪДЪТ** ще се произнесе по искането за допълнителна експертиза в **ЗАКРИТО ЗАСЕДАНИЕ**, евентуално ще определи депозит, който да бъде внесен от ответника.

**Адв. М.:** Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

**Ю.. Т.:** Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

За събиране на доказателства и изготвяне на допуснатата съдебно-оценителна експертиза, **СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО** за 03.10.2022 г. от 10.15 часа, за която дата и час ответната страните и вещото лице са уведомена от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.10 ч.



**СЪДИЯ:**

**СЕКРЕТАР:**