

# Протокол

№

гр. София, 27.01.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав,**  
в публично заседание на 27.01.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Маргарита Немска**

при участието на секретаря Дора Тинчева, като разгледа дело номер **4860** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09,50 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – [фирма] с изпълнителен директор Д. Й. Б., редовно уведомен, се представлява от адв. И. и адв. П., без пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ – Министърът на земеделието, храните и горите, редовно уведомен, се представлява от юрк. Т., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – С. Г. К. – редовно уведомен, се явява лично.

АДВ. И.: Да се даде ход на делото.

ЮРК. Т.: Да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

АДВ. И. – Въз основа на т.3 от правата, дадени ми с пълномощното, преупълномощавам адвокат А. П. с всички права, които са ми дадени с пълномощното, да осъществява процесуално представителство по настоящото производство.

В тази връзка, съдът

**ОПРЕДЕЛИ:**

ДОПУСКА до участие в съдебното производство - адвокат П., преупълномощена, устно, в днешното съдебно заседание от адвокат И..

**СЪДЪТ ДОКЛАДВА** на страните, постъпил допълнителен отговор, в изпълнение на

допълнителна задача от вещото лице С. К..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме с допълнителната задача.

Вещото лице е със снета, по делото, самоличност и е предупреден за отговорността, която носи, в случай за даване на невярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представил съм допълнително писмено заключение, по допълнителните задачи, което поддържам.

АДВ. И. – Нямаме въпроси към вещото лице.

ЮРК. Т. – Имам въпроси към вещото лице. Считам, че индивидуалните характеристики на имотите, следва да бъдат включени в оценката, но това не е направено. С оглед, местоположението на имота; близостта до брегова ивица; инфраструктура и устройствен план, не следва ли, предвид стандарта за оценяване, да бъдат включени и индивидуалните характеристики на имотите в оценката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това, което изредихте, а има и още други показатели, които се гледат в административната цена.

ЮРК. Т. – Считам, че в оценката трябва да бъдат включени и трябва да се вземе предвид от вещото лице, индивидуалните характеристики на имотите със съответните параметри, които не са разгледани. Другият ми въпрос е по отношение стойността на насажденията. Считам, че по Българския стандарт за оценяване, както и в Наредбата се изисква да се вземе стойността на насажденията, тъй като в оценката няма получена стойност на насажденията, която се добавя към стойността на земята и така се формулира пазарната цена на горски имоти.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Стойността на насажденията не би трябвало да се добавя, тъй като по този начин тя се добавя два пъти. Тя съществува в пазарната цена, когато е направена сделката. Цената е за земята с насаждението и ако се сложи още веднъж, вече не е реално.

ЮРК. Т. – Считам, че този отговор не допълва и не прави пълнота на оценката. Считам, че не отговаря на стандарта, предвид това, че стойността на насажденията се казва, изрично, в стандарта как се формира. Цената се формира при сравняване на имотите и отделно се формира цената на насаждението, която може да бъде взета от информационните регистри и от оценителските доклади, които са били към момента на сключване, на сделката. Има готова информация, каква е била стойността на насажденията и тя да бъде добавена, след сравняване с пазарните аналози. Считам, че изготвената експертиза страда от непълнота. Възражявам и считам, че трябва експертизата да бъде върната и да се допълни с тези мои забележки. Тогава вече може да се приеме. Към момента оспорвам заключението.

АДВ. И. – Нямам въпроси към вещото лице. Поддържам възражението, което направих още по основната експертиза, относно определянето на цената, на недвижимите имоти в [населено място], за пазарни аналози, вместо земеделски земи

или земи от горски фонд, са ползвани урегулирани поземлени имоти, поради което получената цена от 5,000 лева на квадратен метър е нереална. След като това е неточно, няма как да се изчисли разликата и да се изчисли размерът на държавната помощ.

ЮРК. Т. – Бяхме поискали издирване на пазарни аналози от съответните общини, които да могат да бъдат ползвани за една допълваща или нова експертиза.

АДВ. И. – Предоставям за преценка на съда.

ЮРК. Т. – В молбата е посочено, че следва да се отчетат имотите като се тръгне от същото землище, съседни землища, териториалния обхват на [община], но ако не намерим пазарни аналози, ние сме изправени пред възможността да разширим този териториален обхват като потърсим пазарна информация и от съседни общини. Считам, че безспорно, Параграф 1, т. 2 от Закона за държавната собственост отнася 12 месечен период, преди датата на сключване, на оценяването на имота. Решението на Европейската комисия, която е в цялост, посочва към датата на замяната и считам, че това е релевантната година на сключената сделка и тя също трябва да бъде включена. Цитирам Решение №5042/20.04.2021 г. на ВАС, Първо отделение, където се казва, че следва да се проучат данни за пазарни аналози, за релевантния период – 2008 г., с оглед установяване на стойността към момента на замяна. Включваме и годината, в която е сключена сделката, а именно от 19.05.2007 г., - 19.05.2008 г., ако се разшири да се включи и релевантната година – 2008 г.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

По изслушването на вещото лице, ПРИЕМА допълнителната задача по допълнителното заключение на вещото лице С. К..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същото възнаграждение от внесения депозит в размер на 1133,50 лв., за което се издаде РКО.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА на страните, постъпила молба от ответника по делото от 28.10.2021 г., както и становище по същата от жалбоподателя от 24.11.2021 г. С молбата на ответника се прави искане да бъде изискана допълнителна информация и допълнителни данни от Агенция по вписванията във връзка с реално извършени сделки, на имоти, находящи се в същото землище или в съседни землища на землището на [населено място], като жалбоподателят, в отговора на постъпилата молба е възразил, относно събирането на такива данни, относно определяне пазарната цена на поземления имот - предмет на настоящото производство.

ЮРК. Т. – Считам, че това е част от задачата - да бъдат събрани и изследвани пазарните аналози.

Съдът намира, че молбата на ответника е основателна, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

ДА СЕ ИЗИСКА от Агенция по вписванията – [населено място], информация относно

реално осъществени сделки, касаещи единствено горски имоти, както и земеделски земи, но не и такива, които са извършени по отношение на УПИ, които са в землището на [населено място], както и в землищата на съседни, на [населено място], [община], общини, а именно: [община]; [община] и [община] за времето от 19.05.2007 г., до 31.12.2008 г., като към писмото се изпрати препис от молбата на ответника от 28.10.2021 г.

След получаване на информацията от Агенцията по вписвания - [населено място], ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице К. за допълване на експертизата, на поставените въпроси така, както са допуснати от съда.

АДВ. И. – Нямам други искания.

АДВ. П. – Поддържам становището на адвокат И..

ЮРК. Т. – Нямам други искания.

СЪДЪТ НАМИРА, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 14.04.2022 година от 09:30 часа, за когато страните редовно уведомени от днешното съдебно заседание. ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице К..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:15 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: