

Протокол

№

гр. София, 10.05.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 70 състав,
в публично заседание на 10.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Радина Карамфилова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **8011** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именно повикване и след спазване на разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК в 15.22 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ А. М. К.-М. и И. Т. М. – редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. Т., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Министър на земеделието, храните и горите – редовно уведомен, представлява се от юрк. Т., с представено днес пълномощно.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Г. К. – редовно уведомена се явява.

СТРАНИТЕ /поотделно/: 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 И ГО ДОКЛАДВА.

ДОКЛАДВА постъпило допълнение към основното заключение на вещото лице по допуснатата СОЕ, депозирано в срока по реда на чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

ДОКЛАДВА писмо от 04.03.2022 година от Агенция по вписвания – [населено място].

ДОКЛАДВА писмо от 17.03.2022 година от Агенция по вписвания – [населено място],

с която съгласно разпореждане на съда са представени 81 броя копия на нотариални актове за сделки с поземлени имоти и горски територии за периода 25.01.2007 г. –

26.01.2009 г.

ДОКЛАДВА молби от 14.04.2022 година и от 03.05.2022 година от жалбоподателите, с които са представени писмени документи за приемане.

АДВ. Т.: Запознати сме с представените документи и не възразяваме да се приемат по делото.

ЮРК.Т.: Моля да се примат представените от третото неучастващо по делото лице документи, както и тези, представени от страна на жалбоподателите.

СЪДЪТ по доказателствата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените от третото неучастващо по делото лице агенция по вписвания – [населено място] писмени документи, депозирани с писмо от 17.03.2022 г., както и документите, представен от жалбоподателите с молби от 14.04.2022 г. и 03.05.2022 г. като доказателства по делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към разпит на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

Вещото лице със снета по делото самоличност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм допълнение към основното заключение в срок, което поддържам.

АДВ. Т.: Моите въпроси са свързани със заключението, което е за определяне на пазарна цена на държавния имот, находящ се в землището на [населено място]. Изследвахте ли този имот, който е предмет на оценката? На какво отстояние се намира от плажната ивица и от Черно море?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм го изследвал, защото съм нямал такава задача.

АДВ. Т.: За изготвяне на заключението сте ползвали общо 6 на брой нотариални акта. По отношение на Нотариален акт /НА/ № 190 от 31.07.2007 година и НА № 111 от 17.12.2007 година, изследвахте ли какво е отстоянието на имотите по тези нотариални актове от плажната ивица и от Черно море?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм ги изследвал, защото нямам такава задача.

АДВ. Т.: Изследвахте ли характеристики на имотите, които сте приел, че са пазарни аналози и които сте ползвали за изготвянето на Вашето заключение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не съм се съобразявал с тези неща, защото задачата ми е да направя пазарна оценка на базата на пазарни аналози, които са приложени към делото и на които се базирам за определяне на пазарната цена.

АДВ. Т.: Какво е сходството между оценявания имот в землището на [населено място]

и имотите, описани в цитираните от мен по-горе НА? В какво се изразява сходството между тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сходството е, че са поземлени имоти в горска територия, което е изискване за определяне на пазарната цена на имот.

АДВ. Т.: На първа страница от Вашето заключение, там където сте пренесли данните от НА № 190 сте записали площ в декари 270 дка. В НА обаче са описани два имота единият е с площ 229 дка, а другия с площ 240 дка, което сумарно дава обща площ 469 дка. Това техническа грешка ли е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Много вероятно е да е техническа грешка.

АДВ. Т.: Аз обаче съм направила пресмятане и грешката се е отразила както на средната цена, която сте определили, така и на всички последващи пресмятания.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Най-вероятно това е техническа грешка.

АДВ. Т.: Шестият, последен НА, който сте описал № 81 е с дата на сделката 06.02.2009 година, т.е. след датата на замяната, която е извършена на 26.01.2009 година. Самата задача е поставена от съда с период за изследване и е да изследвате пазарни аналози за периода до 26.01.2009 година. Тази сделка излиза извън този период. Защо сте я взели предвид?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото е много близка по време. Понякога използваме сделки, които са близки до датата на сключване на договора.

ЮРК. Т.: Нямам възражение по отношение на това, че е ползвана сделка извън периода, тъй като съдебната практика подкрепя, че може отклонение в рамките на 1-2 месеца приблизително, преди дата на сделката, да се отклонява периода.

АДВ. Т.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

ЮРК. Т.: Моят въпрос е по отношение на НА № 111. Площта, която е отразена е 1048,72 дка. Считаю, че сумарната площ за трите имота е 1411 дка. Искането ми към съда е това да се коригира.

Вторият ми много основателен въпрос – НА № 111, но има още един НА, който е с № 112, който обръщам внимание на съда, че той е за 3 900 000,00 лева и считаю, че е изключително важно да бъде включен като 7 аналог. Това е съществено по отношение на включването.

АДВ. Т.: Пояснявам, че НА № 190, НА № 111 и НА № 112, касаят едни и същи имоти, но са различни сделки.

ЮРК. Т.: Считаю категорично, че това е самостоятелна сделка. Подкрепям искането на колегата по отношение на НА № 190 категорично да се коригира площта. По отношение на НА № 111 площта е 1411 дка, а не 1048,72 дка.

АДВ. Т.: Моля, ако има грешка вещото лице да я коригира.

ЮРК. Т.: Другият ми въпрос е свързан с Вашата оценителска правоспособност – Имате ли вписване в К. на независимите оценители?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не.

ЮРК. Т.: Възразявам по отношение на изготвената експертиза. Най-малкото за оценителската правоспособност има изискване в Закона за държавната собственост в §2, т.4, а именно оценителят да притежава оценителска правоспособност и вписване в К. за независимите оценители, но и съобразно предназначението и вида на имота. В този смисъл, това, че не е вписан в К. на Независимите оценители, за мен все пак оборва хипотезата, че всъщност това е една компетентна експертиза, изготвена от правоспособен оценител.

Не считате ли, че трябва да има включена и стойност на насажденията? Цената на пазарните имоти, извадена от НА и да се формира обща стойност. Не следва ли към пазарната цена Вие да добавите и стойността на насажденията, предвид на това, че има стандарт на К. на независимите оценители, който е приет през 2018 година, в който изрично се казва на стр.115, че трябва да бъде включена стойността на насажденията. Защо това не е направено?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото считам, че е неправилно да се включва цена на насажденията, тъй като тази цена е включена в цената на имота при покупко-продажбата, т.е. там е включена цената на земята и на насажденията. Ако още веднъж се добави цената на насажденията, то тя ще стане двойна.

ЮРК. Т.: Как разбирате, че в НА е включена цената на насажденията? Как констатираме това предвид на факта, че в НА има площ на имота и една цена? Тоест как разбирате, че е извършена оценка на насажденията и тя е включена като оценителски компонент и е неразделна част от пазарната цена в НА?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Защото, когато се сключва една сделка на база на НА показва каква е стойността на този поземлен имот в горска територия, което включва и земята и гората.

ЮРК. Т.: А, когато повечето НА са приближени до данъчната оценка считате ли, че отново се включва тази стойност на насажденията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нямам право да коментирам тези неща. Това са сделки между физически или юридически лица, която има някаква стойност, като аз не мога да коментирам дали е цена по данъчна оценка, дали е малко или е много.

ЮРК. Т.: Категорично възразявам. По отношение на експертизата моля тя да бъде направена в два варианта, т.е. така, както е да се коригират съответните площи към момента и да се включи този НА, за който споменах по-горе и съответно да се формира корекционна стойност на пазарните стойности, т.е. на средно претеглената цена и от там да се формира коректна пазарна стойност на държавните имоти. Във

втория вариант на експертизата моля да се включи стойността на насажденията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Категорично възразявам върху това искане.

АДВ. Т.: Как се казва методът, по който сте изготвили заключението?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Използвам метода на пазарни аналози.

АДВ. Т.: Коя е цената, която е меродавна за ползване при прилагането на метода на пазарните аналози?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Цената на имота е стойността, която е описана в НА за сделката.

АДВ. Т.: Категорично възразявам на вещото лице да бъде възлагана задача на вещото лице, която да изисква от него определяне на самостоятелна цена на насажденията. Държа обаче да отбележа, че по настоящото производство съдът вече се е произнесъл по тези въпроси. Такова искане беше направено от процесуален представител на ответната страна в писмено становище до съда, с които съдът е запознат, обсъдил е и е взел предвид при възлагане на задачата на вещото лице. Поради тази причина, моля това искане да не бъде уважавано и да не бъде възлагано такова задължение на вещото лице.

ЮРК. Т.: Имам само още един въпрос към вещото лице. Не следва ли според Вас да се отчитат и индивидуалните характеристики на имота, т.е. местонахождение, развита курортна инфраструктура, близост до брегова или морска ивица и т.н.? Следва ли тези фактори да се взимат предвид при формирането на пазарната цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е административна цена. Когато имаме административна цена, на базата на която са направени тези договори за замяна. В административна цена се включва цената на земята, цената на насаждението, както и много други показатели, които могат да увеличат до два пъти стойността на имота в зависимост от това дали се намира близо до море, близо до курорта, близо до развита инфраструктура и т.н. Това е описано в Наредбата и всички тези административни проценти са направени за имотите, когато е било необходимо за сключването на този договор за замяна.

ЮРК. Т.: Категорично възразявам по това обяснение на вещото лице. Считаю, че всички сме запознати с националната система, която е приета в България за оценяване и покупка на имоти, а именно като се види, че покупка, която е извършена от лице, което няма българско гражданство се посочва покупната цена, но за разлика от останалите НА, при покупка от лице, което има българско гражданство съответно покупната цена не отразява пазарната стойност и тя много пъти е приближена до данъчната оценка. Тези НА, които са приложени в писмото, удостоверяват това, което говоря.

Категорично възразявам, че НА отразяват, както стойността на насажденията, така и реалната пазарна оценка с изключение на тези, които наистина имат висока стойност и са ползвани като част от аналози. Считаю, че индивидуалните характеристики на имота даже и да се приеме, че това е административна стойност, би могло да се достигне до една реална пазарна оценка, като се комбинира с метод, при който да се

вземат предвид индивидуалните характеристики на имота и да се стигне до една реална пазарна стойност. Оспорвам заключението и считам, че задължително трябва да се извърши корекция съобразно моите искания.

АДВ. Т.: Във връзка с изявлението на колегата считам, че възраженията са неоснователни, по отношение на това, че НА не отразяват пазарните цени. Сделките са вписани. В тях е записано, че пазарната цена е изплатена. Ответната страна не ангажира никакви доказателства, че уговорената цена не е действителна или че не е изплатена, поради което считам, че нито съдът, нито страните могат да твърдят, че някои от вписаните цени в НА не са действителни. Що се отнася до отчитането на индивидуалните характеристики на имотите това е фактор, с който вещото лице трябва да се съобрази, когато преценява кои са сходните имоти, т.е. кои са годните пазарни аналози. Тогава вещото лице трябва да извърши селекция между приложените по делото НА със сделки с горски територии и да ползва за своето заключение само онези, които имат сходство с оценявания имот. Така е възложена и задачата на вещото лице и ако бъде прочетена внимателно от страните ще се установява, че задачата е като пазарни аналози да се ползват недвижими имоти със сходни характеристики и този израз е ползван при няколко от формулировките. Оспорвам заключението на вещото лице, поради няколко причини. Първо, защото има невярно пренасяне на числа от НА в заключението, които страните коментирахме. Второ, защото при изследването на тези 81 броя НА, които са приобщени към делото, вещото лице е подбрало и предявило като сходни пазарни аналози НА за сделки за имоти, които не са сходни с оценявания. Да, това са сделки с горски територии, но част от тях са имоти, които граничат с морския плаж са на брега на Черно море. Това са имотите, обект на НА № 190; НА № 111 и НА № 112, който НА № 112 не е включил в своето изследване, но който ответната страна настоява да бъде включен в преработеното и допълнено заключение, което по същество е същото. Смятам, че днес изслушаната експертиза не трябва да бъде приемана в днешното съдебно заседание. Обвързвам тези свои твърдения и с доказателствено искане, а именно вещото лице да изпълни задачата така, както му е възложена, а задачата изисква да определи сходните имоти. Твърдя, че имот, който е на брега на Черно море не е сходен с имот в [населено място], който нито е на първа линия, нито на втора линия, а е чак на трета линия. В тази връзка представям писмена молба. Това, което искам да бъде допуснато като доказателство и е свързано със заключението на вещото лице са скици от кадастралната карта и кадастралния регистър за имотите по НА № 190; НА № 111 и НА № 112. Представям също така извадка от актуализирана горска карта от лесоустройствен проект на Държавно ловно стопанство – [населено място] от 2006 година. Общо 8 броя извадки за всеки от имотите и таксационни характеристики на имотите, които са описани в НА, от които се вижда дали самият имот има сходство с оценявания имот. Всички тези документи съдържа достатъчно подробна информация, която да бъде изследва от вещото лице, така че той да може да прецени от тези общо 7 на брой НА кои са сходните имоти. Считам, че трябва да извърши преценка дали имот на Брега на Черно море е сходен с оценявания и ако не е сходен да го изключи от своите пресмятания. Ето защо, моля съдът да приеме писмените доказателства, които представих днес и да даде възможност на вещото лице да допълни заключението си. Не възразявам преработеното експертно заключение да бъде изготвено с варианти така, както се посочи от ответната страна. Н. единият вариант да бъде този, който посочи колегата, но държа да има втори вариант, в който да бъдат изключени НА №

190; НА № 111 и НА № 112.

ЮРК. Т.: По отношение на това дали има сходство с имотите мисля, че тълкувателно Решение № 3 от 2015 година на ВАС на РБ е много ясно в тази посока по отношение на това кои имоти трябва да бъдат изследвани при определяне на пазарна оценка и кои имоти се примат за сходство. Според понятието, вложено в тълкувателното решение сходни имоти са имоти, които имат сходство в начина на ползване, в начина на предназначение и във въди на имота. В тази посока считам, че приложените аналози отговарят на характеристиката на гора. В този смисъл, те се намират в близост в обхвата на територията. Изрично в тълкувателното решение се казва, че мога да бъдат ползвани пазарни аналози за сравнение, които се намират, както в съседни землища, така и на територията на цялата община, в която се намира съответния имот. В тази връзка считам, че приложените аналози се намират в териториалния обхват, който е достатъчен за изследване и за достигане на реална пазарна стойност. Поддържам това, че единият от имотите е по-атрактивен от останалите. Не считам, че влиза като оценителски компонент по отношение на това да бъде изключен като аналог за сравнение. Поддържам искането за корекция на експертизата с включване на варианти, които посочих..

АДВ. Т.: Имотът не е един, а са три и образуват един огромен парцел на брега на Черно море, който е с площ над 700 дка, което променя в много отношения характеристиките и възможностите за инвестиции и се отразява на цените в НА. Намирам противоречие в част от становищата, които ангажира колегата, защото самата тя изрази становище, че вещото лице би следвало да вземе предвид отстояние от инфраструктура, отстояние от Черно море, отстояние от национален курорт и т.н.

ЮРК. Т.: Възражявам, но не по отношение на това да бъдат изключени пазарни аналози. По-скоро индивидуалните характеристики ми бяха насочени с оглед на това да бъдат съпоставени с изследвания държавен имот, но не да бъдат изключени пазарни аналози. Възражявам да бъдат приети по делото днес представените от колегата писмени документи, като считам, че са неотносими. Същите могат да дадат единствено ориентировка за местоположението на имотите, но са неотносими по отношение на това, че тези аналози следва да бъдат ползвани, независимо от това дали има отстояние в близост до бреговата ивица или е в поотдалечено отстояние предвид на това, че критериите в §1, т.2 от ЗДС не включва по отношение на сходни имоти да бъдат изключвани имоти, които се намират в тези ориентири, визирани от жалбоподателя. В този смисъл, критериите са заложиени в §1, т.2 от ЗДС, т.е. достатъчен критерии и ориентир за сходство на имоти е какви пазарни аналози на територията на съответната община могат да бъдат ползвани.

СЪДЪТ, с оглед изявленията в днешното съдебно заседание от процесуалните представители на страните по делото и предвид това, че заключението не е пълно

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на вещото лице да изготви цялостно заключение по възложената му експертиза и да отговори на задачите, поставени от процесуалния представител на жалбоподателите, като съобрази изложеното в днешното съдебно заседание, както от страна на адв. Т., така и от страна юрк. Т..

СЪДЪТ, по отношение на представените в днешното съдебно заседание писмени документи от адв. Т. счита, че същите са относими, с оглед изясняване на спора по делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените днес от процесуалния представител на жалбоподателите адв. Т. писмени документи като доказателства по делото.

УКАЗВА на вещото лице при изготвяне на заключението да съобрази представените от адв. Т. документи, представени в днешното съдебно заседание с молба ѝ.

За събиране на доказателства, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** делото за **25.10.2022** г. от **15.00** часа, за която дата и час страните и вещото лице са редовно уведомени от датата на днешното съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.02 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: