

Протокол

№

гр. София, 16.12.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав,
в публично заседание на 16.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Маргарита Немска

при участието на секретаря Дора Тинчева, като разгледа дело номер **10019** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09,30 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Б. В. С. – редовно уведомен, представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. П. С. – редовно уведомен, представлява се от адв. Т., с пълномощно по делото.

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

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

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

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА на страните, постъпило в срок заключение на съдебно оценителна експертиза от вещото лице С. К..

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да изслушаме вещото лице.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Г. К. – 70 г., неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за отговорността по чл. 291, ал.1 от НК, обеща да даде безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам, но не е завършено поради липса на достатъчно данни. Няма извършени продажби на

горски имоти в този район. Работил съм по нотариалните актове, които съм приложил.

АДВ. Т. – Всички сделки, които открихте в службите по вписванията ли използвахте за това частично заключение, което сте предоставил или от сделките, с горски територии, които намерихте ?

Вещото лице – Това, което съм получил от службите по вписване и на база тези сделки съм направил изчисленията. Ползвал съм всички нотариални актове, които са по делото.

АДВ. Т. – В калкулацията ви, мисля, че има грешка. На страница 3, от заключението, където е формирана средна цена за землището на [населено място] колиби, [населено място] и [населено място] сте цитирали нотариален акт №199. Записали сте, че този нотариален акт е за сделка 3 декара при цена от 1540 лева. От нотариалния акт, който сте приложил, аз виждам, че той е за две покупко-продажби на два недвижими имота – единият е 3 декара, а другият е 8 декара и цената от 1540 лева е обща за двата имота. Ако е грешка пресмятането, тази грешка отразила ли се е на целия краен резултат от пресмятането Ви?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това е фактическа или техническа грешка и цената от 1540 лева, следва да се има предвид за общо 11 декара. Това е техническа грешка. Не съм сметнал двата имота по невнимание. Реалната пазарна цена ще стане още по-ниска.

АДВ. Т. – По кадастрална карта, землището на [населено място], [община] е съседно на землището, на [населено място]. Вие не сте ползвали нотариалните актове за сделките от [населено място], при изчисляване на пазарната цена, на имота на [населено място], въпреки, че са съседни земища и са в една служба по вписванията. Защо не сте го направил?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Ако не намеря данни за същото землище, ползвам съседно землище.

АДВ. Т. – Приложени са два нотариални акта за [населено място], но не ги виждам в калкулацията на вещото лице, при изчисляване на цената за [населено място]. Те са в една служба по вписванията.

АДВ. Т. – Записали сте, че в Служба по вписванията „Е. П.“ не сте открил никакви пазарни аналози за сделки с горски територии, които да ползвате като аналози за имота в [населено място] и за имота в [населено място]. Само в Служба по вписванията „Е. П.“ ли търсихте сходни сделки за тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, те са на територията на [община] и там е службата по вписване. Не съм търсил в службата по вписванията – [населено място].

АДВ. Т. – Търсихте ли пазарни аналози с горски територии в землището на [населено място], което е съседно на [населено място], но е в района на служба по вписванията - [населено място] и в землището на [населено място], което също е съседно на

землището на [населено място], но е в службата по вписвания – [населено място]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не съм търсил, тъй като тези нотариални актове ги взимам от службата по вписвания в района, в който се намират имотите.

АДВ. Т. – В отговорите на задачите за частните имоти не сте изпълнили част от задачите, които съдът ви е поставил и са допуснати по искане на ответната страна. На страница 2 от представените материали от вас, т. 1 и т. 2. Едното е свързано с добавянето на цената, на насажденията към цената на земята. Направихте ли го и, ако не сте го направили защо? Второто е свързано с включване на увеличени стойности, на имоти.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Пазарната цена на един имот се определя като съвкупност от цената на земята и насаждението, което е общо една цена. Не може да се отделят. Цената, която фигурира в заключението е цената на имота с насаждението. По втората задача, ако това има законово основание да се увеличи с 20% пазарната стойност, тя ще се увеличи и на държавните, и на частните имоти, но не се знае с колко % може да се е увеличило търсенето на тези имоти.

АДВ. Т. – Нямам повече въпроси към вещото лице, но моля да определите нов срок за вещото лице, в който той да направи допълнителни изследвания и да изпълни задачите си. Формулирала съм, писмено, исканията си и ги представям в днешното съдебно заседание. Искам изменение на част от задачите на експертизата, тъй като така както са формулирани не могат да се изпълнят. Във една от задачите, начина на формулиране е ограничен.

ЮРК. Ф. – Оспорвам заключението на вещото лице и считам, че са игнорирани поисканите задачи от предходния процесуален представител на Министъра на земеделието, храните и горите. Оспорвам квалификацията на вещото лице на основание чл. 198 от ГПК във вр. с чл. 200, ал. 3 и искам освобождаване на вещото лице и назначаване на друго вещо лице. Представям извлечение от публичния регистър на независимите оценители. Считам, че същият не притежава квалификация за оценител на имотите в горски територии, тъй като има стандарт за оценяване. Ще представя писмена молба. Искането ми е да се направят уточнения по поставените задачи. Подкрепям същите въпроси на колегата. Считам, че вещото лице може да разшири обхвата на търсене в съседни землища. Считам, че може да ползва и да проучи пазарни аналози за описани ипотeki; проведени тръжни процедури. Настоявам да се определи стойността на насажденията и да се използват земеделски земи, в случай, че няма недвижими имоти в горски територии. Представям исканията си, писмено. Правя, алтернативно, искане за отстраняване на това вещо лице и назначаване на друго.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз съм с квалификация „Инженер–лесовъд“. Завършил съм „Оценка на имоти в горски фонд“ и имам документ, с който съм кандидатствал за вещо лице.

АДВ. Т. – Във връзка с искането за отстраняване на вещото лице, аз нямам

възможност да проверят дали господин К. е в списъка на независимите оценители. Моля да ми предоставите срок, за да изразя становище по искането на ответната страна. Възразявам срещу освобождаване на вещото лице. Започнал е експертизата, направил е разходи.

ЮРК. Ф. – Моля да ми предоставите срок, за да се запозная с писмената молба на другата страна.

Съдът, във връзка със заявеното от страните и с оглед обстоятелството, че същите са представили, в днешното съдебно заседание писмени молби, като писмената молба на адвокат Т. е във връзка с изменение на задачите, относно допуснатата до изслушване съдебно - оценителна експертиза и във връзка с така постъпилото заключение по съдебно-оценителната експертиза.

Писмената молба на юрисконсулт Ф., съдържа искане за освобождаване на вещото лице С. К. и назначаване на ново, с оглед изложени твърдения за липса на квалификация на вещо лице, свързана с оценка на горски земи.

Съдът, едновременно с това, констатира, че следва да задължи ответника да представи писмени доказателства, относно пазарните аналози в землищата, в които се намират имотите - предмет на замяна, както и в съседни землища, които следва да съдържат сделки вписани в Агенцията по вписванията, относно покупко-продажба на горски имоти, съответно от Агенция по вписванията - [населено място] и Агенция по вписванията - [населено място].

Предвид изложеното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА ответника, в срок от един месец да представи писмени доказателства, относно пазарните аналози в землищата, в които се намират имотите - предмет на замяна, както и в съседни землища, които следва да съдържат сделки вписани в Агенцията по вписванията, относно покупко-продажба на горски имоти, съответно от Агенция по вписванията - [населено място] и Агенция по вписванията - [населено място].

АДВ. Т. – Моля да дадете възможност и на вещото лице да търси аналози.

Едновременно с това, съдът УКАЗВА и на вещото лице, също да издири такива аналози от Агенция по вписванията, въз основа на което да допълни заключението си. Относно постъпи молби за изменение на задачите, съдът ще се произнесе в следващото съдебно заседание.

Съдът УКАЗВА на вещото лице да издири пазарните аналози и да допълни заключението си като се съобрази и с постъпилите писмени молби на страните по делото, депозираните в днешното съдебно заседание.

ДА СЕ ИЗДАДАТ на вещото лице, два броя съдебни удостоверения, които да му послужат пред Служба по вписванията - [населено място] и Служба по вписванията - [населено място], съдържащи идентично съдържание, на вече издадените съдебни

удостоверения.

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

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 24.02.2022 година от 11:30 часа, за когато страните, редовно уведомени от днешното съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:00 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: