

Протокол

№

гр. София, 17.03.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 42
състав**, в публично заседание на 17.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калин Куманов

при участието на секретаря Росица Б Стоева, като разгледа дело номер **1481** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК.

На именното повикване в 14.31 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Я. И. Х. – уведомен от предходно съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. А. Х. – уведомен от предходно съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Ш., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – МИНИСТЪРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ – уведомен от предходно съдебно заседание, представлява се от юрк.П., с пълномощно по делото.

СГП - редовно призована, не изпраща представител.

Явява се вещо лице Н. Ж. М..

Страните/поотделно/ - Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило извън срока по чл.199 от ГПК заключение по допуснатата СОЕ - на 10.03.2022 г. Със заключението е представена справка-декларация за положения труд.

Страните /поотделно/: Нямаме възражение по срока за представяне на заключението. Да се изслуша.

Пристъпи се към изслушване на заключението по СОЕ.

Сне се самоличността на вещото лице:

Н. Ж. М. на 72 г., български гражданин, без дела и родство със страните.

Предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Представил съм в срок заключение, което поддържам. През 2007-2009 г. съм бил оценител на гори и горски насаждения в района на С., в този период имам над 100 оценки в горски обекти в района където съм натрупал своя база данни, която ми служи като ориентир за калкулиране на заключението. Пазарните аналози се базират на база скици, които са описани и те са по делото. За стойността съм използвал пазарните цени за 2008-2009 г. по пазарен аналог - цени, които са близки до тези. Това са цени, които съм използвал в експертната. Предоставям на Съда за сведение „експертна оценка“ за земи в района на В.. Това са цени на реализирани сделки, има в сайта на „И. Нет“ и „М.“, където са данни за реализирани сделки. Конкретни нотариални актове са използвани в база данни. На стр.4 от заключението, горе е записано 594 лв., продажна цена на сравним имот, плюс 20 лв. за декар. Всички цени са за декар.

Въпрос на адв. Ш.: Държавният имот, който е заменен, с каква характеристика е? Използвали ли сте пазарни аналози на сключени сделки?

Вещото лице: Това, което пише приложената по делото скица, това съм записал, имотът е горски. Използвал съм моите аналози. Приложените към експертната, които са близки, за лице на територия, като в заключението всичко е описано. Не са използвани конкретни сделки. Кой са сходни имоти, за които твърдите за пазарни аналози? За държавния имот са описани в оценката, която представям. Имал съм предвид и вида на дървесината.

Въпрос на адв. Ш.: Какво значи аналог 1 , аналог 2, кои са тези сделки, които сте използвали?

Вещото лице: По скицата от 2008 г. е записано в оценката и е приложено към делото. Това са залесена територия. По въпроса кой пазарен аналог е използван за този имот, всичко, което е нужно, е описано в заключението. Посочил съм поземлен имот - номер. Като пазарни аналози са използвани оценки. Запознат съм с българските стандарти, които са задължителни.

Въпрос на адв. Ш.: Кой са тези пазарни аналози, които сте използвали, конкретно, не ваши бивши стари оценки? Отговора ви е, че са описани в тази оценка, която сте дали, така ли е?

Вещото лице: Да, точно така. За дървесината в този имот съм записал това, което е записано в скиците. Посочено е като иглолистна, и те са от същата характеристика, защото са близко, около пет километра. В оценката е записано кои гори са иглолистни и кои не са.

Становище на адв.Ш.: За определяне на средни пазарни цени сте използвал собствена база данни, като не сочите сделки, които са правени, както и пазарни аналози, които не са представени към делото, а са някакви ваши определения.

Вещото лице: Как да не съм посочил аналози. Всичко това е записано в заключението. Във В. са парцели, а не горски имоти, но това са цените на имотите. Горски имоти са посочени в заключението. На стр.15 от заключението е записано пазарен аналог, това е реалната пазарна цена, като за пазарен аналог №2 съм приел данни от собствената ми база данни. На стр.13 имот 201016, пазарната цена е определена, като преценявам

най- близката цена между двата аналога и как се движи пазарната цена. От двата пазарни аналога се взема средно аритметично. Запазва се аналогът, който е по-близък. Работил съм със скиците, които са приложени по делото, анализирал съм посочените цени. Използвал съм средни пазарни цени по договор за замяна и Заповед № 1996/27.11.2008 г.от председател на Д. С. Ю..

Например за местността „Р.“ от открити 30 сделки, са анализирани цените и съм стигнал до пазарната. За да достигна до цената на държавния имот, за който е направена замяната, съм подходил по същия начин. Използвал съм в частта на км. метър за местността, за цената, която трябва да определя. Използвал съм нотариални актове и анализ, като съм осреднил подобни на частните имоти. Мерната единица е за декар. Всичко зависи от конкретния имот. Цената може да е по-висока от тази, зависи къде се намира имотът и за какво се използва, като това зависи от конкретната територия. Аз съм работил по договор за замяна № 573/2002 г. Вземам 50% от оценката и събирам двата аналога, не ползвам средно аритметично.

Юрк. П.: Нямам въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

Адв. Ш.: Моля да не се приема заключението. Вещото лице не е отговорило на въпросите коректно, да не му се изплаща хонорар.

Съдът намира, че независимо от възражението на процесуалния представител на жалбоподателя, следва да се приеме експертното заключение, тъй като вещото лице е дало отговор на поставените задачи. В случая на основание чл.201 ГПК жалбоподателят може да поиска повторно заключение със същите въпроси.

Така мотивиран по доказателствата, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА заключението на вещото лице по СОЕ.

ПРИЕМА днес представените и днес докладваните писмени доказателства.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице по представената справка-декларация сумата от 715 лв.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ внесенят депозит от 700 лв.

За сумата се издаде РКО и се връчи на вещото лице.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в срок от 10 дни да довнесе сумата от 15 лв. по сметката на АССГ за вещи лица.

Адв. Ш.: Моля да допуснете повторна експертиза със същите въпроси. Моля да се използват конкретни пазарни аналози на [фирма] от новото вещо лице. Да се провери правилността към момента на издаването му. Не възражявам да се определи цената с изследване на двата имота, в нотариалните актове са описани. Да се даде средна пазарна цена въз основа на двата акта и при използване на други аналози.

Юрк. П.: Не възражявам да се допусне повторна експертиза с поставените вече въпроси. Считаю, че вещото лице следва да направи независимо изследване, експертизата да обследва и продажбите в нотариалните актове, а не само да изследва и анализира продажбите само на [фирма].

По направеното искане от процесуалния представител на ищеца, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изслушване на повторна СОЕ, с поставените въпроси от приетото в днешно съдебно заседание заключение, като вещото лице да даде отговор на същите

въпроси, допуснати с протоколно определение от 02.12.2021 г., като дава указания на вещото лице:

Да използва конкретни пазарни аналози, които е установило, като приложи и документи за извършени прехвърлителни сделки с нотариални актове. Да не използва само офертни цени, да използва цени, установени от него, от интернет-сайтове или от Агенцията по вписванията.

В случай, че ползва пазарните аналози на [фирма] наред с установените от него пазарни аналози, да изключи онези два нотариални акта, за които са представени доказателства, че не представляват горски територии, а урбанизирани територии с изградени върху тях сгради.

Да направи анализ по пазарни цени, установени от [фирма], при спазване на указанията за изключване на двата имота, които не са горски имоти, а попадат в урбанизирани територии.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит от 700 лв., вносим от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес по сметката на АССГ.

УКАЗВА на вещото лице с представянето на заключението да представят и справка-декларация за положения труд, както и декларация за наличие или липса на конфликт на интереси по делото.

УКАЗВА на вещото лице да представи на вниманието на Съда списък на доказателствата, които е използвало при изготвяне на заключението и не са находящи по делото, а за тези които са по делото, да посочи на кои листове са позиционирани.

УКАЗВА на жалбоподателя, че вещото лице няма удостоверителни функции, поради което непостъпването по делото на посочените писмени доказателства ще бъде пречка да се кредитира експертното заключение.

УКАЗВА на жалбоподателя, че дори и при непостъпване на същите, Съдът ще преценява процесуалното му поведение по реда на чл.161 от ГПК.

УКАЗВА на жалбоподателя, че въз основа на подадената справка-декларация от вещото лице, може да бъде задължен за допълнително внасяне на сума за възнаграждение по реда на чл.76 от ГПК, като внасянето на сумата ще представлява задължително условие за изслушване на експертната в съдебно заседание.

УКАЗВА на жалбоподателя, че ако остане задължен за разноски Съдът ще го осъди по реда на чл.77 от ГПК.

По състава на експертната Съдът ще се произнесе в закрито заседание след внасяне на депозита.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 26.05.2022 г., от 14.45 часа, за която дата и час страните уведомени в съдебно заседание.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.45ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: