

# Протокол

№

гр. София, 21.10.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 61 състав,**  
в публично заседание на 21.10.2021 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 12,04 ч. се явиха:

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

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

СГП – редовно уведомена, не се представлява.

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

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

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила молба, ведно с приложения от вещото лице С. К., с която вещото лице е представило по делото 44 броя нотариални актове, въз основа, на които е изготвило заключението си по допуснатата до изслушване съдебно-оценителна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме с представените писмени доказателства.

Съдът продължава разпита на вещото лице С. К..

Въпрос на Съда към вещото лице: Тези нотариални актове, които сте приложил към молбата и, които са част от експертното заключение сте ползвал за експертизата?

Вещото лице К.: Да, тези, които са по делото.

АДВ. И.: Изчислихте ли средно претеглената цена на един декар за сделките с поземлените имоти в горски територии, в землището на [населено място]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ползвал съм данните от разработката на „А. проект“, защото не можах да намеря данни в Службата по вписвания. Тези цени на поземлени имоти в горска територия са по делото. Ползвал съм самата информация, която е в оценителския доклад. Там са цитирани и са на база изчислена средна цена, на декар.

АДВ. И.: Обърнахте ли внимание, на страница 5 от оценителския доклад, са цитирани входящ номер на имотите, кадастрален номер. Въз основа на тази информация, търсил ли сте какви видове имоти са ползвани в оценителския доклад?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това е разработка по делото, въз основа на данните по делото.

АДВ. И.: Съгласно правилата на Наредбата за поземлените имоти в горски територии, допустимо ли е сделка с имот в горска територия, да се ползва за аналог при сделки с УПИ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не. Изключително трябва да се ползват поземлени имоти в горски територии, на земеделска земя, като ливади, пасища. Това не е реална цена, а са различни материи и не е гора.

АДВ. Й.: Направихме справка до Службата по вписванията за трите имота. И трите са УПИ-та в [населено място] и не става въпрос за имоти в горска територия.

АДВ. И.: Урегулираните поземлени имоти или земите в горски територии, обикновено се използват за пазарна цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да кажа, различно е. Ако една поземлена територия е близо като място, може да има много по-висока цена, отколкото земеделски имот и обратното.

АДВ. Й.: Урегулираният поземлен имот може ли да бъде земеделски имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Урегулираният имот е урегулиран и на него може да се извършват строителни дейности. Той е с променен статут.

АДВ. И.: Нямаме други въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението, с изключение на частта за оценката на пазарната цена в [населено място], тъй като считаме, че такава не е извършена.

ЮРК. Т.: Моля, вещото лице да каже дали има държавна помощ и в какъв размер.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Нямам такава задача, но въпреки това съм го изчислил и крайният резултат е 3 054 986,33 лева - представлява държавна помощ по формулата за държавна помощ. Това е след разликата на цената за административен пазар.

Изчислявам пазарната цена на държавния имот от административната и получавам едно число. За частния е по същия начин – изваждаме пазарната стойност на имота и, ако е „+“ е държавна помощ.

ЮРК. Т.: Моля да задължите вещото лице да допълни заключението си, в писмен вид, като приложи методиката в съображение 173, от решението на ЕК и предостави заключение, относно наличие или липса на държавна помощ, с посочване на конкретния размер. Да се приеме заключението.

АДВ. Й.: Предоставяме за преценка на съда, относно искането на ответната страна.

**СЪДЪТ**

**ОПРЕДЕЛИ:**

ПРИЕМА заключението по съдебно-оценителската експертиза, ведно с приложените към него, с писмена молба, неразделна част от заключението - 44 броя нотариални акта, които вещото лице е използвало за изготвяне на заключението.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на същото възнаграждение от внесения депозит в размер на 500,00 лв., за което се издаде РКО.

Съдът намира, че искането на процесуалния представител на ответника, за допълване на експертизата е основателно, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

ЗАДЪЛЖАВА вещото лице да допълни експертизата си, като допълнително отговори на въпроса, поставен от процесуалния представител на ответника.

АДВ. И.: Представям и моля да приемете, справка с ограничен достъп от Агенцията по вписванията, от която е видно, че пазарните аналози, които са използвали „А.“ за изчисляване на средно претеглената стойност на имотите, находящи се в землището на [населено място], представляват сделки с УПИ, а не земеделски имоти попадащи в горска територия. Оттам се получава цена, която е по-висока от реалната цена на имоти, находящи се в горски фонд. Ние твърдим, че пазарната цена на УПИ е по-висока от имоти, които са част от горски фонд.

ЮРК. Т.: Възражявам срещу такъв извод. Не възражявам да се примат тези пазарни аналози, но оставям за преценка на съда.

АДВ. И.: Тези извлечения са относими към трите сделки, които са ползвали „А.“ като пазарни аналози и две от тях са за УПИ и цените са по-високи, отколкото третия пазарен аналог, който касае поземлен имот в горски фонд. Имаме доказателствено искане и моля да задължите трето неучастващо по делото лице – „А.“ да представи трите броя нотариални актове, които е ползвало за пазарни аналози за изчисляване на средно претеглената пазарна стойност, на поземлените имоти в горски фонд. Те са по тези сделки.

ЮРК. Т.: Ако се приемат и се допуснат тези аналози, от Службата по вписвания, моля да се представят всички аналози, които се намират в това землище, и в съседните землища, и в района на този имот. Ако приемем, че тези имоти са урегулирани, моля

вещото лице да отиде на място и да открие такива аналози.

По доказателствата, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА така представените справки от Агенция по вписванията - [населено място], касаещи УПИ, с посочения, в справките, идентификатор.

Съдът Намира, че искането за изискване на нотариалните актове по покупко-продажба на съответно посочените в тези справки, УПИ, направено от процесуалните представители на жалбоподателя е основателно, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДА СЕ ИЗИСКА от Служба по вписванията – [населено място], към Агенцията по вписванията, заверени копия на нотариалните актове по покупко-продажба на трите недвижими имота, като към писмото бъдат приложени копия от така приетите справки.

ЮРК. Т.: Моля да допуснете изслушване на допълнителна задача, към така приетата съдебно-оценителна експертиза, като моля да ми предоставите срок, за да формулирам искането си за поставяне на допълнителната задача, на вещото лице, както и да направя искане за събиране на писмени доказателства от Агенцията по вписванията - [населено място], въз основа на които вещото лице да извърши изследване и да даде отговор на поставения, от мен, въпрос по допълнителната задача.

АДВ. Й.: Моля да ни предоставите срок, за да вземем становище по формулираното искане.

Съдът намира, че искането е основателно, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРЕДОСТАВЯ 7-дневен срок на процесуалния представител на ответника, да формулира исканията си и да формулира допълнителната задача на вещото лице, в писмена молба, с препис за жалбоподателя по делото, като предостави възможност на жалбоподателя за становище по молбата, съдът ще се произнесе по направеното искане за събиране на допълнителни доказателства и за допускане на допълнителна задача към вещото лице, в закрито съдебно заседание.

СТРАНИТЕ /поотделно/: На този етап нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА справка-декларация на вещото лице, в която е посочило часовете, които е работило за изготвяне на заключението си, като в справката е посочено, че положеният труд от вещото лице е на стойност 1633,50 лева.

В тази връзка, СЪДЪТ НАМИРА, че следва да определи допълнителен депозит, вносим от жалбоподателя по делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя по делото, да внесе допълнителен депозит в размер на 1133,50 лева, вносим в 7-дневен срок от днес, като след внасянето на депозита, същият ще бъде изплатен на вещото лице.

СЪДЪТ НАМИРА, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, с оглед предоставената възможност на ответника да формулира доказателствените си искания, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 27.01.2022 година от 09:50 часа, за когато страните и вещото лице, редовно уведомени от днешното съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12:40 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: