

Протокол

№

гр. София, 16.02.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 16 състав,
в публично заседание на 16.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ралица Романова

при участието на секретаря Ирена Йорданова, като разгледа дело номер **8891** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 11,19 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ, [фирма] – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. Д., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ, МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрк. М., с пълномощно от днес.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ, Б. М. С. - редовно уведомен, явява се лично.

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

СЪДЪТ, с оглед редовната процедура по призоваване, намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА молба от 16.12.2021 от ответника със становище относно представени документи в предходно съдебно заседание и приети в предходно съдебно заседание.

ДОКЛАДВА заключението на съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/ на вещото лице постъпило на 08.02.2022г., в срок по реда на чл. 199 ГПК.

Страните/поотделно/ – Нямаме възражения по изслушване на заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към снемане самоличността на вещото лице:

Б. М. С., 62 г., неосъждан, българин, български гражданин, без дела и родство със страните.

Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Поддържам заключение, което съм представил в срок.

Адв. Д.: От къде взехте, че 10 пъти е намалена цената през 2009 г.?

Вещото лице: Определената цена на земята на заменяемия имот държавна собственост е определена по вписани сделки за земеделски земи като се подават цената на насажденията. От експертизата на „А.“ е видно, че има съществено увеличение на цените на земеделските земи, както е поискано за периода 2005-2008. За 2009 г се бележи спад. Този метод може да се приложи само за имота държавна собственост.

Съдът: Ползвали сте аналозите, които бяха предоставени?

Вещото лице: Разбира се.

Адв. Д. :Нямам повече въпроси Да се приеме заключението.

Юрк. М.: Съгласно разпоредбата на § 1 а, точка 2 от Закона за държавната собственост при изготвяне на оценка се ползват аналози в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката. Вие не сте ползвали аналози за 2008 г, годината предхождаща сключването на замяната. Защо ?

Вещото лице: Така е определил съдът. В поставената задача пише за 2009 г. Картината ще бъде същата. Всички вписани сделки за земеделски земи са на данъчна оценка.

Юрк. М.: В тази част да се допълни, аналозите, които се ползват за държавния имот са изключително малко като количества, спрямо аналозите ползвани за оценка на частни имоти.

Защо за част от аналозите за 2009 г. ползвани за изготвяне на оценката за държавния имот са изключени? Има такива имоти за 2009 г., които са представени, но са изключени.

Вещото лице: От представените аналози за държавен имот само един касае горска територия. Този аналог се отнася за 1.33 декара горска територия, която е писана като продажба за 100 лева, или 0,07 лв. на квадрат. Данъчната оценка на този имот от 1330 кв.м е 12 лева, или под една стотинка на квадратен метър. Той не е относим защото има само един аналог за горска територия. Има още един аналог, който не съм използвал. Той е при материален интерес 1 350 000 лв. Не съм го използвал защото е за периода 2008 г. Касае имот овощна градина. При направена проверка по действащата кадастрална карта и регистри, този имот от 2003 г. е нанесен в кадастралната карта като урбанизирана територия, с начин на трайно ползване за друг вид нежилищно строителство.

Юрк. М.: Има изключени и други имоти, например с трайни насаждения. Този имот считам, че може да се ползва.

Вещото лице: При този метод се използват земеделски земи с начин на трайно ползване нива. Защо – обърнете се към Закона за местни данъци и такси, както определя данъчната оценка на горите.

Юрк. М.: За първия имот казахте, че сте го изключили защото е горска територия, така ли?

Вещото лице: Има само един имот горска територия. Може ли да се направи средно между един имот. Законът за държавната собственост казва минимум два аналога и последните 20 към събитието.

Юрк. М.: Посещавали ли сте служба по вписванията за да съберете допълнителни аналози?

Вещото лице: Не, предоставени са в том 2 от делото.

Юрк.М.: Моля да се допълни заключението с аналозите от 2008 г, които са предоставени към държавния имот. Може би вещото лице следва да разшири времеви и териториалния обхват по отношение на държавния имот.

Юрк. М.: При оценките дали сте отчетли индивидуалната характеристики на имотите, които са държавна собственост с оглед тяхната близост до морския бряг, местоположение?

Вещото лице: Цената на земеделски земи в близост до процесния е в същото землище и е формулирано в Закона за държавната собственост.

Юрк. М.: Отчели ли сте при държавния имот неговата индивидуална характеристика? Сравнявали ли сте ги с аналогични части имоти със сходна характеристика ?

Вещото лице: Това се прави по закона за местни данъци и такси.

Юрк. М.: В наредбата за оценка на поземлени имоти и горски територии е посочено, че се изследват индивидуалните характеристики.

Вещото лице: Те са несравняеми. Едните са във въртешността, другите са на морския бряг.

Юрк. М.: Пазарните аналози за землището на [населено място] и [населено място], които сте ползвали не са по делото, нали така?

Вещото лице: Използвал съм аналозите на „А.“.

Юрк. М.: На какъв принцип избрахте да ползвате 20 аналога от всичките 47 посочени

от „А.“?

Вещото лице: Отговорих на този въпрос. Последните 20 най – близо до събитието. Не са приложени по делото, ползвам съм тези на „А.“

Юрк. М.: Следва да се изискат и тези актове за да може да се създаде правно вътрешно убеждение за съда. Не може едни аналози да са налични по делото и да се ползва и преценява тяхната годност, а за други да се ползват таблица на „А.“.

Вещото лице: Направил съм справка на кадастралната карта и съм видял за какво касаят тези аналози.

Юрк. М.: Останалите нотариални актове посочени в таблицата преглеждали ли сте ги?

Вещото лице: Прегледал съм абсолютно всички приложени по делото.

Юрк. М.: Ако гледаме пазарни аналози, които сте посочили за [населено място], [община] , използва ли сте един нотариален акт, който за аналог е използван три пъти. Защо?

Вещото лице: Така го е ползвал „А.“ , защото има три имота с един материален интерес.

Юрк. М.: Считам това за некоректно. Сумата, която сте посочили сумарно надвишава около 11 000, като гледаме нотариален акт 4031. Действително в нотариалния акт всичките четири имота са посочени с обща стойност 1225,60 лв. На какво се дължи тази драстична промяна.?

Веднъж сте ползвали един аналог три пъти, което не е коректно. Сумата, която е посочено надвишава значително стойността по нотариален акт.

В нотариален акт 3098 в землището на [населено място], сумата е 12086,36 лв., по нотариален акт е 10500 лв.

Вещото лице: Не съм видял нотариалния акт.

Юрк. М.: Един аналог се ползва няколко пъти, има несъответствие между сумите посочени в нотариалния акт и сумите посочени от вещото лице в таблицата.

При изготвяне на заключението изключили ли сте аналози, които съгласно съдебната практика, съгласно закона за държавната собственост се считат за негодни – данъчната стойност и пазарната оценка са близки и еднакви, нотариални актове, които са сключени между физически лица, а не между физическо лице и търговец, цената е определена общо за имотите.

Такива аналози изключили ли сте ги или сте ги ползвали?

Вещото лице: Не зная съдебната практика, в моята се ползват такива аналози. Един общ материален интерес за 5 на брой или 10 отделни имота.

Юрк. М.: Ползвани са такива аналози, които следва да бъдат изключени.

Вещото лице: Това е във ваш плюс.

Юрк. М.: С каква оценителна правоспособност сте?

Вещото лице: Вещо лице съм по списъка на Софийски градски съд, Софийски окръжен съд, Административен съд – София област, за оценка на недвижими имоти и земеделски земи и трайни насаждения.

Юрк. М.: Считаю, че вещото лице няма нужната квалификация и знания съгласно § 1, т. 4 от ДР от Закона за държавната собственост. За изготвяне на пазарна оценка не само е нужен образователен ценз за оценка на имоти, но следва да притежава завишена квалифицирана правоспособност съобразно предназначението на имота.

Моля да се допусне повторно заключение или да се допълни заключението с аналозите от 2008 г, които са предоставени към държавния имот. Може би вещото лице следва да разшири времеви и териториалния обхват по отношение на държавния имот.

Моля да се допусне повторна експертиза.

Адв. Д.: В предходно с.з съдът определи, че в случай на липса на пазарни аналози ще се разширява обхвата на територията със съседните общини. Възражявам да се разширява времеви период, по – скоро да се разшири териториалния обхват със съседни общини.

От нотариалните актове от служба по вписванията [населено място] установих, че оценката на „А.“ е документ с невярно съдържание. В хипотезата сме на неистинност на заключението на оценителя.

„А.“ твърди, че е използвал за оценка на държавния имот земеделски имоти. Действителност в екселската справка на „А.“, която е използвана за да се изчисли цената са включени къщи. Нотариален акт № 2964, „А.“ твърди, че са продадени 5 декара за 96 000 лева. В действителност въпросният 2964 по него са продадени 250 кв.м като идеална част от урбанизирана територия с цялата площ 5 000 декара, ведно с построената в него самостоятелен обект двуетажна жилищна сграда № 12, застроена площ 80. Друг акт е № 4411. Правя общо възражение за нищожност на издадения административния акт, като издаден на основание на документ с невярно съдържание. Не възражявам да се допусне повторно заключение. Моля за срок да изразя писмено становище.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице по допуснатата експертиза .

ДА СЕ ИЗПЛАТИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ на вещото лице от внесения депозит в размер на 1000 лева. Издаде се РКО.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в едномесечен срок от днес да изрази становище относно констатираните несъответствия в СОЕ, възраженията спрямо тях и да формулира искания относно назначаване на повторна експертиза и разширяване на обхвата.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя в същия срок да изрази своето становище относно експертизата, както и допълнителните искания във връзка със законосъобразността на оспорените актове.

За събиране на доказателства СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО за 27.04.2022 г., от 11,40 ч., за когато страните уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,45 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: