

Протокол

№

гр. София, 05.12.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 36 състав,
в публично заседание на 05.12.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Наташа Николова

при участието на секретаря Виктория Вълчанова, като разгледа дело номер **3237** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал.1 от ГПК вр. с чл. 144 АПК, на именното повикване в 09.40 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - редовно уведомен, не се явява. Представява се от адв. П. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - редовно уведомен. Представява се от юрк. Т. с пълномощно по делото.

СГП - редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч. – редовно призована се явява лично.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. – редовно призован се явява лично.

Адв. П.: Да се даде ход на делото.

Юрк. Т.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не е налице процесуална пречка за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, с оглед на което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА допълнително заключение на вещите лица, депозирано на 02.12.2024 година.

Адв. П.: Представям и моля да приемете допълнителен договор за правна помощ и съдействие, за явяване над 10 съдебни заседания. Запознат съм със заключението. Не възразявам срещу срока на представяне на заключението. Да се изслуша заключението.

Юрк. Т.: Също съм запозната със заключението и не възразявам по срока. Да се

изслушат вещите лица.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените по делото писмени доказателства.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. А. Ч. – със снета по делото самоличност. Предупредена за отг. по чл. 291 НК.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

И. Й. И. – 72 годишен, българин, български гражданин, неосъждан, висше образование, без дела и родства със страните. Предупреден за отг. по чл. 291 НК.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА: Представили съм писмено заключение, което поддържа.

Адв. П.: Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

Юрк. Т.: Следва ли стойността във формулата да бъде определена не от средно претеглената цена, а от пазарната стойност на имота, която се получава след определяне на средно претеглената цена умножена по декарите на получения в замяна имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: На страница 17 е цената на имота.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: На страница 6 в таблица 1 е посочено как се определя средно претеглената цена на декар – 52299 лева. Цената се умножава по 14.363 и се получава 751 170, 53 лева. Административната цена на заменения държавен имот е 166705 лева по договор на замяна. Реалната пазарна цена по формулата, без прибавяне и изваждане на допълнителен коефициент по наредбата, а директно се умножи средно претеглената цена по декарите на двата имота и се извади от договора за замяна сумата от 166894 лева ще се получи разлика, която ще бъде по-голяма, без прибавяне на коефициенти, а по пазарни аналози. Същата операция трябва да се направи и при частните.

Юрк. Т.: Предвид това, че имота е горска територия и не може да бъде променено предназначението, поради наложения мораториум може ли той да се ползва с оглед близостта му до къмпинг „Каваци“ като къмпинг и да има категорично стопанско предназначение и това да повишава неговата пазарна стойност?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Не може да се включва в устройствения план като къмпинг. Дори и извън тази зона, не могат да се включат, да се новообразуват имоти с каквато и да е цел. Те ще останат зелени, мисля по чл. 37 от общия устройствен план. Не мога да кажа в момента като какво може да се устрои имота, извън горско стопанската дейност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Не може да се ползва като къмпинг.

Юрк. Т.: Нарушава ли се принципа за еквивалентност, когато при сравнението за един имот се ползва единствено и само горски, а за частните имоти се ползват и горски и земеделски, тоест нарушава ли се принципа на еквивалентност по отношение на това, че едните имоти биха могли да бъдат подсилени с друг вид имоти, с други характеристики?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Не се получава подсилване, защото и при земеделски и при горски имоти в горски и земеделски територии се ползва формула за остойностяване

на земята и те са идентични. Схемата е идентична и за земеделски и за горски имоти, които дават потенциал за доход. Дали ще даде за рента от земеползване като земеделска земя или ще даде като горска рента, нещата са еднакви.

Юрк. Т.: Земеделските имоти не се ли ползват с по – висока пазарна стойност като аналози, сравнени с горските?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Има една наредба, която се ползва в данъчното при оценката на земеделски и на горски територии в сравнение с местообитанието и обикновено когато трябва да слагаме към оценката пазарни аналози на земеделски земи, ползваме точно тази наредба. Има и таблица. Тя приравнява горските имоти със земеделските земи.

Юрк. Т.: Условието в наредбата за ползване на земеделски земи при липса на горски или на достатъчно горски имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: В много случай има три, макар че в параграф 1, ал. 2а позволява два пазарни аналога, за по – голяма справедливост, когато има земеделски земи, които съответстват на категориите земеделска земя, предпочитаме да ползваме за по – голяма справедливост. В случая ползвахме 14 сделки с 18 имота, които сметнахме, че са напълно достатъчни, за изготвянето на една справедлива цена. При ползване на пазарни аналози, за определяне на средно претеглената цена на оценката на държавните имоти са ползвани само горски територии, той като има достатъчен брой сделки с горски имоти. При оценката на частните имоти, поради малкия брой сделки с горски имоти са използвани земеделски аналози, за да бъде по – справедлива крайната цена при определяне на средната претеглена цена.

Юрк. Т.: Има ли аналози, които не са включвани?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Не сме подбирали пазарни аналози. Всички са включени и са описани в експертизата.

Юрк. Т.: Защо е изключен нотариален акт 140/2007 година?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Всички са включени. Нямахме да промени цената. Средно претеглената, не е пазарната цена.

Юрк. Т.: Нямам повече въпроси. Възраждам по приемането на експертизата, която трябва да се преработи. Във формулата на европейската комисия в момента са включени средно претеглена, а не пазарна цена, тоест не са умножени средно претеглената по площите на имотите, които са получени в замяна, както за частните, така и за държавните. Категорично не съм съгласна и считам, че заключението трябва да се преработи, като се посочат пазарните цени на частен и на държавен имот, които да бъдат извадени от първоначалната административна цена, за да може да се получи крайната стойност, която да отразява дали има дължима държавна или няма дължима държавна помощ. Освен това възражението си отнасям към становището, което бях приложила към предходната експертиза, с оглед на това, че има ползван различен подход по отношение на ползвани земеделски земи за частните и ползвани единствено и само горски за държавния имот, въпреки че вещите лица посочеха, че те са достатъчни. Това са ми възраженията. Съдът да прецени дали ще кредитира експертизата, но аз възраждам по приемането.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Това са методите. Средно претеглената цена е елемент, но не е достатъчно доказателство за пазарна цена, преди да мине на корекция.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Представям нотариални актове, ползвани от нас при изготвяне на заключението. Представям справка – декларация ведно с разходни документи.

По представеното заключение

СЪДЪТ
ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещите лица.

ПРИЕМА и прилага към заключението днес представените нотариални актове.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещите лица, съгласно представените справки - декларации в общ размер на 3802 лева, от които 500 лева, внесени на 21.05.2024 година.

ИЗДАДОХА СЕ ДВА БРОЯ РКО.

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 10 – дневен срок от днес да довнесе сумата от 3302 лева, от които 760 лева за възнаграждение на вещото лице Ч. и 2542 лева за възнаграждение на вещото лице И..

ПРИЛАГА представените справки - декларации на вещите лица, ведно с доказателства за извършени разходи.

Адв. П.: Нямам други доказателствени искания.

Юрк. Т.: Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

Адв. П.: Моля да уважите жалбата. Моля да присъдите направените по делото разноси, за които представям списък и да ми дадете възможност да представя писмени бележки.

Юрк. Т.: Моля да потвърдите постановения акт. Моля да не кредитирате днес приетата експертиза. Поддържам първоначалното становище по отношение на експертизата. На първо място поради това, че формираното заключение е с неправилно посочена числова стойност, а именно посочена средно претеглена цена, а не пазарна стойност на частен и държавен имот, което не води до формиране на достоверно заключение, по отношение на получен положителен или отрицателен размер на дължима държавна помощ. Моля да не кредитиране заключението и с оглед това, че по отношение на частния имот са ползвани земеделски земи, наред с горски, а по отношение на държавния имот са ползвани единствено и само горски, което нарушава принципа на еквивалентност и неоправдано подсилва държавния имот и обосновава различен подход на оценяване на двата вида имоти. По отношение качеството предприятие, което е другия важен аспект за доказване, моля да вземете предвид, че и двете лица обуславят качеството предприятие. По отношение на физическото лице, а същият бил едноличен търговец, а по отношение на неговата съпруга европейската комисия коментира, че когато две лица образуват едно и също предприятие, в случая брачна връзка и с оглед това, че те представляват СИО моля да приемете, че те съответстват и на критерия предприятие. В тази връзка считам, че двата аспекта по отношение на искането за преюдициално отношение са удостоверени по отношение качеството предприятие и по отношение на дължима

държавна помощ, въпреки че не беше доказана. Моля да ми предоставите срок за представяне на писмени бележки. Правя възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Адв. П.: Възражението за прекомерност е неоснователно с оглед значителния имуществен интерес и фактическата и правна сложност на делото. Предмет на административния акт е само съпруга. При това положение не можем да разширяваме понятието субект за лице, което не е предмет на административния акт.

СЪДЪТ дава 10 - дневен срок от днес на страните за представяне на писмени бележки.

ПРИЛАГА списък с разноси.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10.26 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: