

Протокол

№

гр. София, 17.09.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 64
състав, в публично заседание на 17.09.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калинка Илиева

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **2547** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 10.56 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „МАДАРА БЯЛ НОРД“ АД, редовно призован, се представлява от адв.П. и адв.И., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИК министърът на земеделието храните и горите, редовно призован, се представлява от юрк.Т., с пълномощно по делото.

СГП, редовно призована, не се представлява.

Страните(поотделно) – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, счита че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ СНЕ самоличността на вещото лице, както следва:

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

СЪДЪТ предупреди вещото лице за отговорността, съгласно чл. 291, ал. 1 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Известна ми е наказателната отговорност. Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Адв.П. и адв.И. (поотделно) - Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме експертизата.

ЮРК. Т. - Извършихте ли посещение на Агенцията по вписвания в [населено място] и дали прегледахте книгата освен за сделки с покупко-продажби и отделната книга, която е за ипотечни актове?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да. Извършил съм посещение в Службата по вписвания в [населено място] и съм представил документите, с които съм се снабдил от службата.

ЮРК. Т. – Стори ми се, че между документите вещото лице не е представил документ за нощувка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Нямам нощувка защото спях при един приятел.

ЮРК. Т. – Как определихте реалната пазарна цена при условие, че нотариалните актове от представените 8 сделки, които сте открили, нотариален акт № 6048, 160, 164, 136 и 105 са на чиста данъчна оценка, както и това, че площите са несравними с имота, който е предоставен в замяна от 707 декара? Площите варират между 2 и 5 декара, с изключение на един аналог, който е от 16. Тоест считате ли, че получавате реална пазарна цена при условие, че от всичките сделки, които сте ползвали всъщност само нотариален акт 88 може да се приеме за годен, сключен при не данъчна оценка и сключен не между физически?.

ВЪПРОС НА СЪДА - Как определихте пазарната цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Пазарната цена се определя на базата на аналозите, които съм ползвал за сделки с поземлен имот в горска територия.

ЮРК. Т. - Когато преглеждахте книгата, която е с покупко- продажбите, търсейки такива аналози имаше ли такива, които изключват или това са тези, които сте открили от тази книга? Тоест няма никакви други.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Това са тези, които съм ги открил и аз съм се базирал на предишната експертиза. Там бяха посочени номера на имотите и аз съответно съм ги посочил в службата да ми бъдат предоставени. Мисля, че на базата на 8 имота има абсолютната сигурност, че мога да определя пазарната цена. През 2021 година съм работил по предишно дело. Тоест това е делото при първоначалното разглеждане на спора пред АССГ. Там също съм изготвил заключение по съдебно-оценителна експертиза от 06.07.2021 година и при изготвяне на настоящата експертиза съм ползвал становището си и мотивите от тази експертиза.

Използвал съм пазарната стойност, която е по предишно дело на базата, на която съм дал заключение за стойността на имотите частна собственост, които са по настоящата експертиза от 09.09.2024 г.

ЮРК. Т. - Понеже нотариалните актове са концентрирани предимно за [населено място] имаше и въпрос да погледнете и съседни землища. [община] е голяма и там е [населено място] и още няколко и [населено място]. Тоест разширихте ли териториалния обseg или се ограничихте, защото нотариалните актове пак казвам са предимно от [населено място]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Има и от други землища и не е само от [населено място]. На базата на това нещо мога спокойно да определя пазарната стойност на държавните имоти.

ЮРК. Т. - При условие, че пак казвам са на реална данъчна оценка - посочена данъчна оценка и посочена продажна цена, която е равна на данъчна оценка. Не приблизителна, а равна.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Аз не мога да отделям отделни нотариални актове, защото са на базата на данъчната оценка. Нямам такова право да ги елиминирам или да ги

изключвам.

ЮРК. Т. – По-голямата част от нотариалните актове - 60, 48, 160 и 164 са ползвани в искането ни за преюдициално запитване, което е допуснато пред Съда на Европейския съюз и в съображение 158 от преюдициалното решение съдът посочи, че трябва националната юрисдикция да следи за достатъчност на пазарните аналози, както и за пазарни аналози, които са на занижени пазарни цени. Тоест там беше посочено и цитирани именно тези нотариални актове, които са включени в тази експертиза, част от които са включени и бяха именно на реална и на данъчна оценка. Тоест запитването беше кумулирано и инспирирано от това, че не съществуват особено за [населено място] и [населено място] нотариални актове, които са различни от данъчна оценка. В този смисъл или следва да се разшири, както каза вещото лице е проверило и няма, просто явно сме в някаква обективна невъзможност или трябва да се включат и земеделски имоти.

В противен случай ще трябва да приемем и това заключение като достоверно, но аз възразявам категорично. Не считам, че са прегледани книги в достатъчна степен.

Считам, че молбата, която пуснах по административното дело от 20.05.2024 година, считам, че не е изчерпателно разгледана и отговорено на тези въпроси от вещото лице. Пак казвам, ако изключим тези сделки, които вещото лице е представило, те са 8 на брой, оставаме с 1 пазарен аналог № 88. Тоест той е между физическо лице и юридическо и съответно пазарната цена е различна от данъчната оценка. Това означава, че ние даже не можем да отговорим на законовата дефиниция на §1, т. а, която казва: „...даже и две сделки са достатъчни“, което в случая няма как да се приложи при нашите дела. Така, че възразявам категорично срещу приемането на тази експертиза и срещу това, че сме получили реална цена при условие, че нотариалните актове повече от 90% са на данъчна оценка и то чиста данъчна.

Настоящият състав счита, че възражението на ответника е основателно. Така представената съдебна експертиза, счита за немотивирана и непълно отговорила на въпросите на ответника.

Ето защо,

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ПРИЕМА заключението по съдебно-техническата експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Аз не съм ги подбирал тези нотариални актове и не мога да ги отхвърлям. Аз пак същите нотариални актове ще разгледам. Няма какво друго да гледам.

СЪДЪТ счита, че следва да се замени това вещо лице с друго. На настоящото вещо лице евентуално следва да се изплатят разноски направени във връзка с изготвяне на неприетото заключение, в случай че представи доказателства за направата на такива.

ЮРК. Т. - Вещото лице И. И. прави посещение на Агенцията по вписванията.

АДВ. П. - Не съм запозната с въпросното вещо лице. Възразявам категорично да се включват имоти, които са УПИ-та, защото тогава няма да стигнем до никаква реална пазарна оценка. Искам да се точни какъв е кръга от имоти, които той може да изследва и да провери

ЮРК. Т. – Имам предвид, че близки по сходни характеристики на горските са земеделските. Не случайно Закона за местните данъци и такси при определяне на данъчна оценка, включително се допуска и определяне по-ниска категория земеделска да се приравнява към горска при недостатъчност на пазарни аналози. Така, че може да се допълнят със земеделски.

АДВ. П. – Абсолютно е невъзможно да се направи. Земеделската земя има право за строеж. По отношение на вещото лице И. И. не възразявам, но искам да се уточни какъв е кръга от имоти, които той може да изследва и да проверява.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в 7 дневен срок от днес, с писмена молба, с препис за жалбоподателя да конкретизира кръга от имоти, които трябва да се установят, с оглед изчисляване на пазарната оценка.

ЗАМЕНЯ вещото лице С. Г. К., с вещото лице И. И., който е работил вече по експертизата.

ЮРК. Т. – Вещото лице да вземе предвид Наредбата за оценка на поземлени имоти в чл.6, ал.2 се посочва, че при недостатъчност на пазарни аналози за горски територии могат да се ползват и за земеделски. Моля вещото лице да вземе предвид наредбата, чл.6, ал.2, както и вещото лице да работи по моята молба от 20.05.2024 година.

За събиране на доказателства, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 10.12.2024 г. от 10.40 часа, за когато страните уведомени. Да се призове вещото лице.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.19 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: