

Протокол

№

гр. София, 06.10.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 43
състав**, в публично заседание на 06.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Цанкова

при участието на секретаря Десислава В Симеонова, като разгледа дело номер **4393** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбата на чл.142, ал.1 ГПК, вр.чл.144 АПК на именното повикване в 10:00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Ф. Д. АД ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР И. Х. К. чрез АДВ. Р. К. – Т. – редовно уведомен, представлява се от адв. Т. и адв. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЪРА НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ – редовно уведомен, се представлява от юрк.Т., с пълномощно по делото.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Г. Д. – К. – редовно призована, явява се лично.

С. Г. К. – редовно призован, явява се лично.

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

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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпило в срок заключение по назначената СОЕ, изготвено от вещото лице С. Г. К..

СНЕМА самоличността на вещото лице:

С. Г. К. 70 -годишен, българин, български гражданин, неосъждан, без дела и родство

със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл.291 от НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩО ЛИЦЕ – Представил съм заключение в срок, което поддържам.

Адв. Т. – Нямаме въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението на вещото лице.

Юрк.Т. – Във връзка със землището в Т., представям експертиза по друго дело, в което са открити 75 аналога, като е определена средна пазарна стойност - 959,71 лв. Ако се изключат пазарните аналози, които са на ниска стойност – 100 и 120 лв. на декар, това би ли формирало покачване или изключително понижаване на цената?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - Вероятно, аз не съм подбирал нотариалните актове.

Юрк.Т. – Как в землището на Т. вие откривате едва 10 при положение, че друго вещо лице открива 75? Ако се стесни обхвата на аналозите означава, че това влияе върху покачване и понижаване на цената. Защо само тези са представени? От Агенцията по вписванията всички ли нотариални актове взехте или само извадка, достатъчна за формиране на извод?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представителна извадка по закон. Взех ги със съдебно удостоверение.

Юрк.Т. – Ходили ли сте в Агенция по вписвания Т. и Агенция по вписвания Б.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Да, от там съм взел необходимия брой нотариални актове. На база данните по нотариалните актове съм изготвил своето заключение.

Юрк.Т. – По другото дело вещото лице каза, че не е ходило. Как определената от вас цена на декар за землище в [населено място], [община] 5104 лева, а за кв. К. в [населено място] стойността на един декар е 1127 лева?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това е по сключените сделки.

Юрк.Т. – В землище [населено място], [община] има цена на стойност между 100 и 120 лева на декар. В пазарните аналози, които е събрало вещото лице липсват такива между 100 и 120 лева на декар. Подбрани са около 10 аналога, които са на изключително висока стойност, което влияе върху крайното формиране на цената. Съществуват ли така наречените негодни аналози т.е. следва ли вие да изключите аналози, които са приблизителни или равни на данъчна оценка, или са сключени между физически лица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не мисля, че трябва да изключвам аналози. Това са нотариални актове.

Юрк.Т. – За землището в [населено място] са 10 аналога и от тях 4 трябва да се изключат, защото всички са на данъчна оценка. Нотариален акт № 72/04.11.08 г. е сключен между физически лица. В практиката за обезщетяване по ЗДС изрично се казва, че сделка сключена между физически лица не отразява реална пазарна цена, защото разпоредбата на §1а изисква да има търговец. Това са условията § 1а. Моля да се изключат от аналозите сделките между физически лица на основание § 1а от Допълнителните разпоредби на ЗДС. Считаю, че следва да се изключат аналози, приближени или равни на данъчна оценка. Това е практиката на ВАС. В [населено място] има 4 аналога , а за [населено място] са 10, които са сключени на данъчна оценка. Защо вещото лице не следва да подбере годни и негодни за тях? Има ли фактори, които оказват индивидуалното влияние при формиране на цената, като местонахождението?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Това са показатели, които се използват при определянето на

цената на имота. Всичко е описано в наредба и е взето предвид при определянето на цената на имота.

Юрк.Т. – Не следва ли да бъдат посочени, като съвкупност от фактори, които оказват това влияние?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Не са взети предвид. Аз съм изготвил заключение на база пазарните аналози.

Юрк.Т. – Защо стойността на засажданията според Българските стандарти за оценяване на горски имоти липсва стойността отразена в оценката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Пазарната цена се базира на аналози.

Юрк.Т. – В Българистите стандарти се казва, че към пазарната цена се формира отделна цена, която отразява стойността на насажденията.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Отговорих на този въпроси. Пазарната цена се определя от аналози.

Юрк.Т. – По отношение на имотите в кв. К. в съседни землища, правихте ли проучване или това, което намирате е само в [община]?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Представил съм това, което са ми дали от службата в С.. Това е достатъчно, за да изготвя експертизата.

Юрк.Т. – Нямам повече въпроси към вещото лице. Оспорвам заключението. Моля на основание чл.200, ал.3 ГПК да назначите нова или тройна експертиза и да се извърши проверка на настоящата експертиза, да се открият и други аналози, както и да се извърши проверка кои следва да бъдат изключени.

Адв. Т. – Възразявам по начина, по който се оспорва експертизата. Законът дава възможност на вещото лице да определи пазарната цена на база два аналога. Представената по делото експертиза, която е приета по друго дело считам за недопустимо да бъде приета.

Юрк.Т. – Има разлика в ценовия диапазон. Считам, че не са положени достатъчно усилия.

СЪДЪТ, по доказателствата,

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ ПРИЕМА по делото заключението на СОЕ по адм. дело №158, по описа за 2021 г. на Административен съд – Плевен.

ВРЪЩА СОЕ на процесуалния представител на ответника.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към делото заключението по назначената СОЕ.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице възнаграждение от внесения депозит, в размер на 800 лева, за което се издаде РКО.

ДОКЛАДВА справка декларация за действително направените разходи в размер на 2043,00 лева.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да внесе сумата в размер на 500 лева, вносима в 7 – дневен срок от днес, които да се изплатят на вещото лице след постъпването им по сметка на АССГ.

ЗАДЪЛЖАВА ответника да внесе сумата в размер на 300 лева, вносима в 7-дневен срок от днес които да се изплатят на вещото лице след постъпването им по сметка на АССГ.

По отношение на искането за назначаване на нова или тройна експертиза, съдът счита, че процесуалния представител на ответника не представя нови доказателства във връзка с твърдението си, че има пазарни аналози, които не са взети предвид при

изготвяне на заключението на вещото лице и че следва да се отчетат и други сключени сделки, за които няма представени доказателства. На база съществуващите доказателства по делото, въз нова на които е представено заключението, то заключението на последваща експертиза не би следвало да се различава при наличните по делото писмени доказателства, предвид което

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за назначаване на нова или тройна експертиза. По възражението относно сключването на сделки между физически лица, съдът ще се произнесе при прилагането и тълкуването на закона.

Адв. Т. – Няма да соча други доказателства.

Юрк.Т. – По отношение на представените становища, които бяха поискани от жалбоподателя, трябваше да се извърши превод на български език. Представям потвърждение от Европейската комисия на писмо, което беше оспорено. Няма да соча други доказателства. Нямам доказателствени искания.

ДОКЛАДВА постъпило писмо от [община] д вх.№ 16828/17.05.2021 г. на АССГ.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се приеме.

СЪДЪТ, по доказателствата,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представеното писмо от [община] с вх. № 16828/ 17.05.2021 г., както и представените в днешното съдебно заседание писмени доказателства.

Вещото лице К. – Моля да ми дадете възможност да изготвя заключение по допуснатата ССЧЕ в срок до следващото съдебно заседание.

СТРАНИТЕ /поотделно/ - Да се даде възможност на вещото лице.

СЪДЪТ счете, че делото не е изяснено от фактическа страна и за събиране на доказателства

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА същото за 17.11.2021 г. от 11:40 часа, за когато страните да се считат за редовно уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:29 часа.

С Ъ Д И Я:

СЕКРЕТАР: