

# Протокол

гр. София, 05.10.2022 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 16 състав,**  
в публично заседание на 05.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ралица Романова**

при участието на секретаря Елица Делчева, 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 11.00 часа се явиха:

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

ОТВЕТНИКЪТ МИНИСТЪР НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрисконсулт Ц., с пълномощно приложено към молба от 03.10.2022г.

СГП – редовно уведомени, не участват в производството.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. Г. К. – редовно уведомено, 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 постъпило заключение на съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/ представено в съда на 27.09.2022 г.

ДОКЛАДВА, че спрямо днешното съдебно заседание е спазен срокът по чл. 199 от

ГПК за представяне на заключението, поради което не са налице процесуални пречки същото да бъде изслушано в днешното съдебно заседание.

Страните /поотделно/: Запознати сме със заключението. Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението.

СНЕМА самоличността на вещото лице: С. Г. К. на 71 години, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

Вещото лице: Поддържам заключението, представено в срок.

Юрисконсулт Ц.: Преди съдебното заседание направих справка в К. на независимите оценители и установих, че вещото лице не е вписано като правоспособно в този регистър, а съгласно параграф 1, т.3 от Закона за държавната собственост би следвало да притежава такава способност за оценка на имоти горска територия. Имам въпрос към вещото лице дали се е запознало с протоколното определение на съда от 27.04.2021г., в което изрично е казано да работите по поставените въпроси ползвайки както събраните по делото доказателства пазарни аналози, така и да съберете пазарни аналози от района на Б., които да потърсите в службата по вписвания в Б..

Вещото лице: Запознат съм с това определение на съда. Не съм посещавал съответната служба, защото прецених, че няма смисъл да я посещавам. Те са изпратили нотариални актове по делото, които са приложени по него и аз съм работил по тях.

Юрисконсулт Ц.: Бяхте ли въобще в някой от службите по вписвания и в коя конкретна служба по вписванията, тъй като във вашето заключение на лист 9 е отбелязано, че сте приложили нотариални актове само от службите в [населено място], [населено място] и [населено място]. Как се снабдихте с тези нотариални актове?

Вещото лице: Посещавал съм службите, но по други дела. Във връзка с конкретното дело не съм посещавал тези служби. Нотариалните актове са от службите в [населено място] и [населено място], но съм ги посещавал във връзка с експертизи, които са ми били възлагани по други дела със сходен предмет, не и по конкретното дело.

Юрисконсулт Ц.: За какъв период са тези нотариални актове?

Вещото лице: Нотариалните актове, които съм ползвал са за 2007г. и 2008г., тъй като те са най-близки до датата на сключване на договора за замяна. Не съм ползвал аналози от 2009г. Ползвал съм материалите по делото.

Юрисконсулт Ц.: Аналозите, които сте ползвали само на данъчни оценки ли са ?

Вещото лице: Ползвал съм нотариални актове, които са сделки с поземлени имоти, в които е определена цена за покупко-продажба. Това е цената която съм ползвал по нотариалния акт. В единия случай е по данъчна оценка, в другия е по-висока от данъчната оценка, но обикновено са близо до данъчната оценка. Описаните актове са тези, които съм приложил и наличните по делото.

Юрисконсулт Ц.: Колко нотариални актове, съответно сделки като информация ползвахте за пазарни аналози специално за землището на [населено място] на територията, на което се намира заменения държавния имот. Никъде в експертизата не намирам информация на база на какви данни сте определили пазарната цена, конкретно на държавния имот.

Вещото лице: Техническата грешка е моя, аз съм използвал нотариални актове за

землището на Б., но при писането не съм включил тези актове, те са 11 броя. Моля съдът да ми позволи да направя допълнение към експертизата като включа и тези актове.

Юрисконсулт Ц.: Считам, че тази задача не е изпълнена коректно в тази си час. Ако сте ползвали аналози за държавния имот, какви територии сте изследвали. Само горски ли?

Вещото лице: В случая съобразно това, което е изпратено от службата по вписвания по делото, където има само един горски фонд, останалите са земеделски. Замененият имот е горска територия.

Юрисконсулт Ц.: Следва ли да се изследват индивидуалните характеристики на имота, т. е. на какво отстояние е от морето, къде се намира разположението на имотите, съответно близостта му до курортна зона.

Вещото лице: Показателите на такива имоти се отразяват в административната цена на тези имоти. Тогава цената на насаждението и на земята се умножават с коефициент, който отразява близостта до курортни зони, до море и т.н.т. При пазарната цена тези показатели не се включват, защото цената на имота е такава каквато е договорена между страните, които са извършили сделката.

Юрисконсулт Ц.: Това къде е отразено нормативно?

Вещото лице: Това е отразено в административната цена. Цената на имота при сделката включва цената на насажденията плюс цената на земята в съвкупност. Това е обща цена. Ако трябва да включим още веднъж цената на насажденията това не е реално, защото вече са включени в цената.

Юрисконсулт Ц.: Данъчната оценка която казвате, че ползвате е цената на имота, а не имота с насажденията.

Вещото лице: Поземления имот включва земята и насажденията съвкупно.

Юрисконсулт Ц.: Нямам повече въпроси към вещото лице.

Адв. Д.: Аз също нямам въпроси към вещото лице, но желая да взема отношение по въпроса на колежката. Има методика за оценка на тези имоти и в нея е посочено да се ползват пазарните цени на пазарните аналози в съответния райони, но никъде не е предвидено да се изследват отделно характеристиките. Мисля, че би следвало да вземем предвид методиката, защото тя е предвидена за изследване на този тип сделки.

Юрисконсулт Ц.: Искам да оспоря изцяло експертизата считам, че същата е непълна, неточна и не отговорила на конкретно поставените от съда въпроси. В тази експертиза не става ясно по какъв ред е работило вещото лице, как е изчислило тези цени, има само нотариални актове и суми.

СЪДЪТ намира, че заключението на вещото лице трябва да бъде преработено, с оглед на което в днешното съдебно заседание изплаща на вещото лице сума от 600 лв., а не в цялост платения депозит, като му възлага да преработи заключението като упомене на всичките посочени нотариални актове сделките за коя година се отнасят. Да впише в заключението си проверените сделки по нотариални актове и години, и землище.

СЪДЪТ ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника да се запознае с нотариалните актове приложени към заключението на експертизата и да изрази становище и също така му дава възможност да представи и други нотариални актове от същите служби за същия период от време.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА МОЛБА от 03.10.2022г. от процесуалния представител

на ответника с искане за спиране на производството по делото, поради отправено преюдициално запитване от страна на Административен съд [населено място] по казус сходен с настоящия по отношение на въпроси, които са спорни по настоящото дело. Съдът намира, че на процесуалния представител на жалбоподателя следва да бъде предоставен едномесечен срок от днешното съдебно заседание да вземе становище по направеното искане за спиране, след което съдът ще се произнесе в закрито съдебно заседание с уведомяване на страните за съответния акт, поради което

#### ОПРЕДЕЛИ:

Отлага делото без дата.

Делото да се докладва за произнасяне в закрито заседание.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.26 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: