

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 **8983** по описа за **2021** 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 12.06 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ - редовно уведомени, не се явяват и не изпращат представител. Депозирана е молба от пълномощниците на жалбоподателите от 03.12.2024 година, с която не възразяват да се даде ход на делото, да се приеме заключението на вещите лица, изразяват становище и прилагат списък с разноси.

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.

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 заключение на вещите лица, депозирано на 28.11.2024 година

Юрк. Т.: Не възразявам да се изслуша заключението. Поддържам искането за допускане на СИЕ.

По доказателствата и доказателствените искания

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените по делото писмени доказателства.

ПРИЛАГА списък с разноси на жалбоподателите.

ПРИЕМА договор за правна защита и съдействие.

ПРИСТЪПИ към изслушване на допуснатата по делото експертиза.

СНЕМА самоличността на вещите лица, както следва:

Б. А. Ч. – 53 годишна, българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отг. по чл. 291 НК.

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

ВЕЩИТЕ ЛИЦА: Представили съм писмено заключение, което поддържа.

Юрк. Т.: Достатъчни ли са сделките, които сте ползвали, с оглед на това, е има само три сделки за горски територии?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Лично съм изследвал в Агенцията по вписванията. Това са намерените сделки с горски територии. За имота, който е заменен в [населено място], не открих сделки с горски имоти, които да отговарят на изискванията по параграф 1 ЗДС и затова там сме ползвали и сделки за Добринище за земеделски земи, ниви. Има три сделки с горски имоти, тъй като там дела не е много голям за самата замяна. Смятам, че са достатъчни посочените сделки. За [населено място] за посочени 318 сделки, които отговарят на изискванията с 20 имота. За [населено място] са открити 5 сделки за 7 имота и считам, че отговарят на изискванията. В таблицата за издаване на удостоверения за оценки, смятам, че по – добре горски сделки, които сме използвали, отколкото земеделска земя.

Юрк. Т.: Понеже за държавни имоти сте ползвали и земеделски да попитам това количествено струпване, което се получава по отношение на частните имоти не нарушава ли принципа на еквивалентност с оглед това, че имотите, които са за частните се получава не само по – голям брой с оглед прилагане на средно претеглена цена, която зависи от броя на пазарните аналози, които се ползват, както и от съпоставими характеристики на тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Считам, че по принцип при определяне на пазарната цена на един имот, трябва да има 100 процента пълна съпоставка между едната гора и другата, но никога не могат да съвпадат две гори, каквито и да са те. В нотариалните актове при една продажба се описват в кои отдели и подотдели се намират имотите. Ходил съм в горски стопанства и то в Т., тъй като [населено място] и [населено място] са обединени към [населено място], за да направя някакво сравнение, което е много трудно, тъй като винаги ще има едно или друго отклонение.

Юрк. Т.: Отново само да попитам по отношение на сравнителния метод от значение ли е броя на ползваните пазарни аналози, предвид това, че се умножават площите, предвид това, че се определя от броя на сделките и се санира продажната цена, както и площите, тоест имат ли значение на сделките, които се използват при определяне на средно претеглена цена ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: По метода на сделките имат значение, а по метода на аналозите

нямат. Средно претеглената цена се формира от сумирането на площите и от сумирането на продажната цена.

Юрк. Т.: При прилагане на метода на пазарните аналози - сравнителния, следва ли да се съпоставят имоти, които са със сходни характеристики? Какво е в основата на метода, тоест какъв вид пазарни аналози се търсят, които са близки по характеристики с изследвания имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Точно.

Юрк. Т.: А отклонението в тези характеристики какво може да бъде, тоест искам да попитам това държавния имот с каква площ е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Държавният имот е с площ 36,4 декара.

Юрк. Т.: Ползваните от Вас пазарни аналози, които са за държавен имот са между 1 декар и 5 декара, тоест това съпоставими характеристики ли са с държавен имот, който е 36 декара?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Ч.: Съпоставими са, но подлежат на корекция. Гледани са аналозите като обща площ на горски сделки, защото те са единствените в периода. Целта на горите е да се стопанисва комасирането, тъй като цялата горска политика е такава. Целта е да ги обединяваме, като насаждания да се стопанисва, а не като отделни имоти. В един масив, който е Добринище има такъв вид гори и ако съпоставим площите на всички сделки, независимо всяка една от тях дали е за декар или не, горско стопанската цел е водеща.

Юрк. Т.: Преди да потърсите сделки към 2006 година разширявахте ли териториалния обхват на търсене на сделките, тоест дали в актуалната 2009 година или 2008 година дали разширявахте в съседни землища или само се конкретизирахте в обхвата на Добринище?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Когато отида в една агенция, предварително от географската карта проверявам кои са най – близките землища на оценявания имот.

Юрк. Т.: Тоест не сте открили там други?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: При проверка на място не сме открили други.

Юрк. Т.: Предвид това, че сделките, които сте ползвали са преобладаваща част от 2006 година за държавния имот, това е повече от 3 години от сделката сключена за замяна. Считате ли, че така постигаме актуална пазарна цена, с оглед отдалечеността във времето към пазарната цена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И.: Има разлики в цените на имотите от 2006 година до 2009 година. Виждал съм едни и същи нотариални актове, за едни и същи имоти, продавани по няколко пъти, дори по два пъти в месеца и цената скача рязко. Виждал съм един и същи имот продаден с много голяма разлика.

Юрк. Т.: Нямам повече въпроси. Категорично възразявам срещу приемане на заключението. Считам, че пазарната цена актуална, не е постигната. Първо с оглед отдалечеността на сделките, с оглед непокриване на критерия във връзка с извършеното преюдициално запитване на СЕС по дело № 325/2022 година с оглед на това, че националната юрисдикция по това решение следва да следи за достатъчност на броя на пазарните аналози. Считам, че към момента броя на пазарните аналози е изключително малък, за да можем да постигнем актуална пазарна цена и освен това са ползвани пазарни аналози, които категорично са несъпоставими по своите характеристики, предвид това, че площите са от 1 до 5 декара и за тези площи формираната пазарна цена е изключително висока, което обосновава, че имоти, които биха били близки до 36 декара ще са в пъти по – високи от цените, които са между 1 и

5 декара. В този смисъл, експертизата не стига до постигане на актуална пазарна цена, поради което моля да не се кредитира.

По представеното заключение е изразено становище от пълномощниците на жалбоподателите, за приемане на заключението.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещите лица.

ПРИЕМА и прилага към експертизата приложените копия на нотариални актове.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на вещите лица, съгласно представените справки - декларации в общ размер на 3648 лева, от които 1000 лева, внесени на 07.06.2024 година.

ИЗДАДОХА СЕ ДВА БРОЯ РКО.

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 10 – дневен срок от днес да довнесе сумата от 2648 лева, от които 510 лева за възнаграждение на вещото лице Ч. и 2138 лева за възнаграждение на вещото лице И..

Юрк. Т.: Поддържам искането си което е формулирано и конкретизирано в т. 1 от молбата за допускане на СИЕ от 08.03.2024 година. Това е с оглед установяване на качеството предприятие на бенефициерите, предвид тяхното участие в тези фирми.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА възможност на жалбоподателите до следващото съдебно заседание да вземат становище по направеното искане, за допускане на допълнителна СИЕ.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА ДЕЛОТО ЗА 13.02.2025 година от 10.30 часа, за която дата и час ответника уведомени от днес, жалбоподателите уведомени по реда на чл. 138, ал. 2 АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.30 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: