Протокол
№

гр. София, 30.09.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Първо отделение 45 състав,** в публично заседание на 30.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгени Стоянов

при участието на секретаря Теменужка Стоименова, като разгледа дело номер **5899** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 09:15 часа се явиха:

Жалбоподателят - „ЕССЕ Естейт“ ЕАД, представлявано от „БАТ Сървисиз“ ООД: редовно призован, представлява се от адвокат П. Ч., с пълномощно представено в днешното съдебно заседание.

Ответникът - кмет на Столична община (СО): редовно призован, не се явява, представлява се от юрисконсулт Ж. Д.-П., с пълномощно на лист 37 по делото.

Софийска градска прокуратура: редовно призована, не изпраща прокурор за участие в производството по делото.

Страните (поотделно): Да се даде ход на делото.
СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.
ДОКЛАДВА жалбата и административната преписка.
ДОКЛАДВА изготвени на 03.07.2025 г. служебни справки в Търговския регистър относно „ЕССЕ Естейт“ ЕАД и „БАТ Сървисиз“ ООД.

Адвокат Ч.: Поддържам жалбата. Не възразявам да се приеме административната преписка.
Правя искане за допускане на съдебно-счетоводна експертиза, тъй като оспорваме размера на определения данък върху недвижимите имоти, който е определен неправилно на база на неправилно определени данъчни оценки и неправилно приети общи квадратури. В хода на ревизионното производство ние сме представили скиците с действителните квадратури на имотите; представили сме данъчни оценки, тъй като в ревизионния акт са завишени данъчните оценки; представили сме данъчна оценка, която е издадена от същата администрация. Няма основания и няма промени нито в закона, нито в Наредбата за увеличаване на данъка. Предвид това представям писмена молба с подробно формулирана задача към исканата експертиза, с препис за насрещната страна – да се определи дължимият данък върху недвижимите имоти за процесния период от 01.01.2019 г. до 31.12.2023 г., както и начислените лихви за просрочие относно недвижимите имоти, предмет на ревизията, като се вземат предвид действителните размери на площите на недвижимите имоти, посочени в схемите, издадени от АГКК и след като се изчисли коректно размера на данъчните оценки за същите имота съгласно Приложение № 2 към ЗМДТ. Ревизиращият орган е взел размерите от някаква експертиза по някакво заключение, изготвено от някакви вещи лица по някакъв апорт. Взети са някакви площи от някаква експертиза, която има отношение единствено и само към апортната вноска, а официалният документ това са скиците от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Това са нашите твърдения. Данъчните са правили каквото са преценили. Ние държим на поисканата експертиза по задача, както сме я формулирали в молбата си. Искаме да се направи ново изчисление на данъчната оценка. Освен това на нашето възражение, което сме подали, ни отговарят, че данъчната оценка била по Раздел II, а те били работили по Раздел I от Приложението. Няма такъв предмет – Раздел I и Раздел II – Приложението е едно.
Според мен въпросите към съдебно-счетоводната са достатъчни и не е необходимо изготвяне на съдебно-техническа експертиза на този етап.
Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Юрисконсулт Д.: Оспорваме жалбата. Административната преписка е представена в цялост и моля да бъде приета.
Възразявам да се говори „някакви“. Не възразявам да се направи съдебно-счетоводна експертиза, но възразявам по поставения от жалбоподателя въпрос. Н. се направи експертиза, да се установят истинските факти и обстоятелства, но въз основа на всички документи, включително и на апортната вноска. Не може да се говори за „някакви“ когато вещите лица са три броя вещи лица, носещи наказателна отговорност и декларирящи данни в Търговския регистър. Отделно от това има декларираните от жалбоподателя данни с декларация по чл. 14 от ЗМДТ, за което също носи наказателна отговорност. Органът по приходите не ходи на място да изследва площите, а работи с документи. Аз също искам да се установи истината.
Не възразявам да се допусне исканата експертиза, но възразявам срещу определения тенденциозен въпрос. Какво означава „действителни размери на площите“? Когато се извършва една ревизия, тя се извършва въз основа на документи, дадени от ревизираното лице и постъпилите данъчната декларация по чл. 17 (отм.), впоследствие чл. 14 от ЗМДТ, с които лицето носи наказателна отговорност, и с която само посочва различните обстоятелства като квадратура, конструкция на сграда и останалите коефициенти, относими към определяне на данъчната оценка съгласно Приложение № 2. Възразявам също така срещу аргумента на жалбоподателя, че било посочило стари данъчни оценки и ги било е приложило. Ревизията се извършва за това защото прави установяване на действителните факти и обстоятелства, които са релевантните към

момента. В случая ревизиращите лица са взели квадратурите от данъчните декларации на лицето и са ги сравнили с обстоятелствата установени от трите вещи лица, подписали се върху стойността на апортната вноска. В този смисъл не възразявам по искането за допускане на експертиза. Моля обаче, ако приемете точно така зададения тенденциозно въпрос, да ни дадете възможност да поставим и ние въпроси. След това съдът да прецени каква е действителната данъчна оценка.
Данъчната оценка се формира по Приложение № 2 от ЗМДТ. Изобщо не се касае за някакво друго Приложение 1, но след това за целите на данъка върху недвижимите имоти съгласно чл. 21 от ЗМДТ се прави сравнение между получената данъчна оценка и отчетната стойност на имотите. Когато се касае за дружество се взима винаги по-високата – било то данъчна оценка или отчетна стойност. Така че базата за облагане с данък на недвижимите имоти не е просто данъчната оценка, а е сравнението на данъчната оценка по Приложение № 2 и отчетната стойност на имота, като се взима по-голямата стойност.
По член 14 от ЗМДТ са декларирани данни, за които се носи отговорност. Ако има някаква промяна лицето е длъжно да предекларира това обстоятелство, а те не са ги предекларирали.
Нямам искания по доказателствата и няма да соча такива.

Адвокат Ч.: Ние не оспорваме, че данъчната оценка е по-висока от отчетната стойност. Не възразявам да се даде възможност на ответника да постави въпроси, но аз държа на така поставените от нас въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА административната преписка.
ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в 7-дневен срок, считано от днес, да формулира въпроси към днес поисканата от жалбоподателя съдебно-счетоводна експертиза.

Юрисконсулт Д.: Въпросите мога да формулирам в днешното съдебно заседание: моля вещото лице да даде заключение за размера на дължимия данък върху недвижимите имоти за ревизионните периоди, както и за начислените лихви за просрочие относно процесните имоти след като вземе предвид и се съобрази с декларираните от жалбоподателя данни с декларациите по чл. 14 от ЗМДТ; да провери дали има предекларирани данни от лицето за промяна на обстоятелствата и също така да вземе предвид установеното с апортната вноска на трите вещи лица в Търговския регистър.

Адвокат Ч.: Не възразявам да се допусне задачата на ответника с изключение на това да се вземат предвид стойностите от апортната вноска. Апортната вноска не представлява официален документ.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА съдебно-счетоводна експертиза със задачите посочени от жалбоподателя в молба от днешното съдебно заседание (лист 56 по делото) и от ответника, формулирана в днешното съдебно заседание.
ОПРЕДЕЛЯ депозит за изготвяне на експертизата в размер на общо 600,00 (шестстотин) лева, от които 400,00 (четиристотин) лева, вносими от жалбоподателя и 200,00 (двеста) лева, вносими от ответника.
УКАЗВА на страните, че сумите следва да бъдат внесени по депозитната сметка на Административен съд София-град в 10-дневен срок считано от днес, за което в същия срок по делото следва да бъдат представени платежните документи.
НАЗНАЧАВА за вещо лице по допуснатата експертиза Г. А. А., телефон за връзка: [ЕГН].
УКАЗВА на вещото лице, че трябва да депозира писменото си заключение с преписи за страните най-късно в едноседмичен срок преди датата на следващото съдебно заседание, като при невъзможност за изготвяне на заключението следва да уведоми своевременно съда, за да не става причина за отлагане на производството по делото.

Адвокат Ч.: На този етап няма да сочим други доказателства.

Юрисконсулт Д.: На този етап нямаме доказателствени искания.

За събиране на доказателства,
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за разглеждане в открито съдебно заседание на 25.11.2025 година от 10:10 часа, за която дата и час страните са уведомени от днес чрез своите процесуални представители.
ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице А. с указанията на съда след представяне на доказателства за изцяло внесен депозит.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09:32 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: