

Протокол

№

гр. София, 05.03.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 19
състав, в публично заседание на 05.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Доброслав Руков

при участието на секретаря Станислава Данаилова, като разгледа дело номер **8295** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

При спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на поименното повикване в 09,06 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „АРТДОМ СТРОЙ“ ЕООД – редовно уведомено, представлява се от АДВ. Б., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ДИРЕКТОРЪТ НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП ПРИ ЦУ НА НАП, С. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от ЮРК. М., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В. И. О. – редовно призовано, явява се лично.

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

СЪДЪТ като не намери процесуални пречки за даване ход на делото

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА молба от пълномощника на жалбоподателя адв. Б., постъпила на 04.03.2025 г., с която се взема становище по изготвеното заключение по допуснатата СОЕ и заявява, че оттегля поставената от тях задача № 4, предвид констатациите от вещото лице за липсата на представени документи /справка и/или приемо-предавателен протокол между собствениците на парцела и строителното дружество/, както и забележката му по този пункт. Със същата се моли да бъде взета, определената по време на ревизията пазарна цена от 41 327 лева.

ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл. 199 от ГПК писмено заключение по допуснатата СОЕ.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Молим да се изслуша заключението на вещото лице.

СЪДЪТ сменя самоличността на вещото лице:

В. И. О.: Българин, български гражданин, неосъждан, нямам със страните взаимоотношения от родствен, съдебен, служебен или друг характер, които да ме направят пристрастен при даване на заключението.

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

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на заключението чрез разпит на вещото лице:

НА ВЪПРОСИ НА СЪДА:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За изготвяне на заключението съм използвал метода на увеличената стойност – това е себестойността на продукта, увеличена с обичайната печалба. Обичайната печалба се определя в зависимост от обектите, които се строят. В пътното строителство печалбата е между 2% и 3%, докато в жилищното строителство и обществените сгради, печалбата може да е много по-голяма. Средно печалбата, която ползваме я взимаме осреднено от списание „Строителен обзор“, където тя в момента е определена на 12%. Аз съм взел надбавка 12%, под формата на печалба. Официално за мястото, където се намира процесната сграда, а именно[жк], „С.“ – СО, няма данни какъв процент е била печалбата на строителя за този период. Печалбата не се формира само от вложените материали и това на колко се продават, а тя се намалява и с размера на обезщетението, което собствениците на земята получават от строителя. Например в К. получават между 18% и 20%, а в центъра може да се стигне до 40% – това дава отражение както върху продажната цена, така и върху печалбата на строителя. Изчисленията са направени по дати, посочени под всяка една таблица и е записано за кой период са направени изчисленията – взето е предвид годината на сключване на договора за конкретния обект. Една част от обектите са продадени на етап, така нареченото „зелено“, т.е. преди започване на строежа, друга част са продадени като право на строеж. По задача № 1, на стр. 15 от заключението съм посочил, че се продават имоти на етап „груб строеж“, т.е. имаме вече готови обекти на някаква фаза на завършеност. По задача № 2, съм оценил отново имоти, които обаче са продадени като право на строеж, т.е. към момента на сключване на договора тези имоти не са съществували. строителят ги е продал на своите клиенти като право на строеж, т.е. те са могли хипотетично сами да построят тези имоти. По задача № 3, трябваше да направя оценка на строителните дейности на посочените обекти, които е било необходимо да бъдат извършени, за да могат тези обекти да достигнат етап на завършеност „груб строеж“. Отново от списание „Строителен обзор“ съм взел данни за това какви дейности трябва да бъдат извършени, за да може едно жилище да бъде построено и прието на фаза „груб строеж“, удостоверено със съответния документ. В констативната част на заключението, на стр. 11 и следващите съм посочил в таблиците съответните дейности по обекти, съответстващи на закупените собственици, които е следвало да бъдат извършени /„груб строеж“/.

НА ВЪПРОСИ НА ЮРК. М.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Изготвяйки заключението не съм взел предвид счетоводните разходи, които жалбоподателят е осчетоводил като вложени труд и материали за изграждането на обекта. По мои спомени, ревизиращите органи са направили изчисления на база на счетоводните записвания и са установили, че себестойността на сградата на етап „груб строеж“ е била 1 125 000 лв. – тази информация е била достъпна на органите и след като те не са я взели предвид, поради тази причина аз съм

я направил по друг начин, използвайки същия метод. Разликата, която се получава между счетоводните данни и моите изчисления е от порядъка на около 40 000-50 000 лв. /минус/, което още веднъж сочи, че използваният метод, дали ще бъде по счетоводни данни, или по данни от специализираната литература е почти един и същ. Счетоводните данни дават представа за това какви са били отчетените разходи от строителя, направени за построяването на сградата – в тях не се включва печалбата му.

Искам да направя уточнението, че във връзка с оценката на техническите дейности, аз не съм строителен инженер, за да се даде оценка на тези дейности, следва нещо лице – строителен инженер да се запознае с видовете дейности, необходими за построяването на съответната сграда, да вземе предвид съответните количествено-стойностни сметки, съставени на съответните етапи на строителството и едва тогава да се извърши преценка на това какви дейности са извършвани точно, какви материали са вложени, какъв труд е заплатен и т.н. Аз съм оценил строителните дейности така, както са дадени като стойности в цитираното от мен списание „Строителен обзор“ за съответния период и при спазване на българските стандарти за оценяване, защото там не говорим за себестойност по материали.

НА ВЪПРОСИ НА АДВ. Б.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Под строителни дейности в цитираното от мен списание се разбира не само дейността по строителството, но и вложените материали и труд, но в тези осреднени стойности не са включени разходи, които са посочени в Таблица № 11, Таблица №12, Таблица № 13 – това е проектиране, външни връзки, строителен надзор и т.н.

АДВ. Б.: Нямам други въпроси.

НА ВЪПРОСИ НА ЮРК. М.:

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При решаването на отделните задачи, аз съм използвал различни методи на оценка, съгласно Наредба № Н-9, съобразно спецификата на задачата, например при задача № 1 съм използвал метода на увеличената стойност. При задача № 2, съм използвал метода на сравнимите неконтролирани цени, в тази връзка съм се позовал на нотариалните актове, които се намират по делото, т.е. актове, с които се продава право на строеж в период от време, близък до периода, в който са осъществявани процесните сделки. В задача № 3, съм използвал метода на увеличената стойност. При изготвяне на задача № 2 съм ползвал нотариалните актове, които са по делото и те не касаят обекти в същата сграда.

ЮРК. М.: Нямам други въпроси.

АДВ. Б.: Да се приеме заключението, нямам възражение.

ЮРК. М.: Според мен заключението не изяснява спорни моменти, за които са необходими специални знания, за това предоставям на съда.

СЪДЪТ намира, че представеното заключение е относимо към предмета на спора, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението по допуснатата СОЕ като доказателство по делото.

СЪДЪТ, съобразявайки представената от вещото лице В. О. справка-декларация по Наредба № Н-1/2023 г., в която са описани изработените от вещото лице часове, във връзка с изготвянето на заключението намира, че следва да завиши размера на същото от 650 лв. на 1 070 лв.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да представи вносна бележка за внесен допълнителен депозит в размер на 420 лв. След внасянето да се издаде допълнително РКО.

На вещото лице В. О. ДА СЕ ИЗПЛАТИ като възнаграждение до момента внесения депозит в размер на 650 лв., за което се издаде РКО.

АДВ. Б.: Извън молбата, която цитирахте за оттегляне на задача № 4 по причините, които сме посочили в молбата, имаме и искане за допускане на СИЕ, която да изчисли размера на данъчната основа и на дължимия данък, въз основа на данните от днес приетото заключение на вещото лице, относно пазарни цени. Представям писмена молба за допълнителна СИЕ, която да даде заключение по задачи, които съм формулирал в същата, която представям с препис за ответника.

ЮРК. М.: Не възразявам.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА СИЕ по поставените в писмен вид от адв. Б. въпроси в днешното съдебно заседание.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 450 лв., вносими от жалбоподателя в 7-дневен срок от днес.

След внасяне на депозита делото да се докладва за определяне на вещо лице в закрито заседание и с оглед правомощията на съда по чл. 171, ал. 2 от АПК.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ в 3-дневен срок от днес на юрк. М., в случай че има допълнителни въпроси към новоназначената експертиза, да ги постави в писмен вид.

СТРАНИТЕ /поотделно/: за момента нямаме други доказателствени искания.

За събиране на доказателства, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 30.04.2025 година, от 09,00 часа, за която дата и час страните – уведомени чрез пълномощниците си.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 09,51 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: