

# Протокол

№

гр. София, 20.07.2020 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 12  
състав**, в публично заседание на 20.07.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Наталия Ангелова**

при участието на секретаря Елена Георгиева и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **9885** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 от ГПК във връзка с чл.144 АПК, на именно повикване в 11:38 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма] – редовно уведомен, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ директорът на Дирекция ОДОП – редовно уведомен, представлява се от юрисконсулт К., с пълномощно по делото.

За СГП се явява прокурор Ю..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. П. Г. – редовно уведомена, се явява лично.

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

СЪДЪТ счита, че няма процесуални пречки за даване ход на делото и

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА второ допълнение към съдебно-техническата и оценителна експертиза, постъпило на 10.07.2020 г., препис от което се връчи на ответника.

АДВ. А.: Запозната съм с допълнението към съдебно-техническата и оценителна експертиза. Не възразявам да се изслуша вещото лице.

ЮРК. К.: Запознати сме с допълнението към експертизата. Не възразявам да се изслуша вещото лице.

ПРОКУРОРЪТ: Не възразявам да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на второто допълнително заключение към съдебно-техническата и оценителна експертиза.

Вещото лице Г. П. Г., със снета по делото самоличност бе предупредено за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Представила съм второ допълнение към заключението, което поддържам.

Въпрос на адв. А. към вещото лице: При отговора на въпрос 1 и на въпрос 2 сте посочили, че редукцията, която се дължи на собствеността е в размер на десет процента от цената. Може ли да поясните този процент на базата на какво го съобразихте? Има ли граници и може ли точно да се изчисли? Какви критерии сте съобразили при определянето на десетте процента и как решихте че е десет процента, а не двадесет, пет и т.н.?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** За съжаление няма утвърдена методика, точно поради съсобственост и продажба на идеални части каква би трябвало да е редукцията. Редукцията се преценява от самия оценител в порядъка на пет-десет процента. Това е практиката. Ако се продава много малък дял, редукцията би била доста по-голяма. Тя е приблизителна преценка на оценителя и аз съм я дала въз основа на моя професионален опит.

Въпрос на адв. А. към вещото лице: Какво Ви накара да определите точно този процент, а не различен от него, какво съобразихте?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Това, че все пак се касае за някаква идеална част, която макар и малка не е собственост на страната, би могла да доведе до някакви промени. Това е съобразено някак си по усет. Ако бяха деветдесет и осем процента съсобственост, може би редукцията щеше да бъде пет процента. В такива случаи все пак се взима малко по усет, не е резултат на изчислителна процедура, няма методика.

АДВ. А.: В предходното заключение, което е изслушано, вещото лице е посочило, че в зависимост от какъв е процентът и колко е собствеността на идеалните части, това се отразява в управлението на имота. Тук не говорим за управление на имот, а за разпореждане с имота. Както за строителство върху имота, за да бъде реализиран инвестиционния метод, така и за продажба на имота, не можем да говорим за идеални части, които биха поставили в преференция. Освен на базата на усет и професионален опит, трябва да са ползвани и някакви аналози. Причината да задавам тези въпроси на вещото лице е, че ние сме направили проучвания на пазарни аналози и сме се консултирали с други оценители от К. на оценителите и сме получили отговор, че корекцията в случая трябва да бъде двадесет и пет процента, само заради съсобствеността на имота, при конкретната съсобственост. Когато е налице съсобственост, няма значение какво е съотношението на идеални части между отделните съсобственици. От значение е и фактът, че при всяка една ситуация, дори и за продажба, трябва да се изисква съгласието и разрешението на другия съсобственик. Както и евентуално при липса на такова съгласие, продажбата може да бъде извършена само за конкретните идеални части.

Въпрос на СЪДА към вещото лице: Колко години опит имате на оценител?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** От 1993 г. се занимавам с оценки на недвижими имоти, пазарни цени, за най-различни цели.

Коментарът ми е, че едно занижаване от двадесет и пет процента, заради съсобствеността на имота, е прекалено голямо в конкретния случай. Освен това, когато процентът на чужда собственост е много малък, тогава е много по-лесно да се удовлетворят някакви искания на този носител на тази малка съсобственост. Когато имаме петдесет към петдесет или тридесет към седемдесет, тогава апетитите на този,

който носи по-малкия дял, но значителен по големина дял, са много по-големи и много по-трудно задоволими. В крайна сметка, всичко е въпрос на преговори. Жалбоподателят притежава деветдесет процента. Самостоятелно инвестиционни намерения той не може да осъществи, но много по-лесно се преговаря срещу десет процента, отколкото срещу тридесет и повече. Това е, когато говорим при нормални преговори, когато няма намесени други критерии.

Адв. А.: По отговора на втора задача, въпросът ми е идентичен, във връзка с процентите, които е определило вещото лице, дало е един и същи отговор. Принципен е въпросът как са определени и защо точно десет процента.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отговорих вече, не мога нищо да допълня.

ЮРК. К.: Нямам въпроси към вещото лице. Искам само да уточня нещо. Тук се прави редукация върху хипотетични неща. В крайна сметка, твърденията на жалбоподателя и исканията за редукация именно за идеалната част, която е преобладаваща, е на базата на някакви абстракции. Жалбоподателят не сочи данни за проблеми при преговорите, за проблеми при продажбата, а напротив – имаме реално финализирана сделка, документирана с официален документ, какъвто е нотариалния акт и след като страните са се съгласили да сключат сделката, очевидно е, че не е имало проблем. А дори и да е имало такива, те са преодолени. Като се твърди обратното, нека се докаже.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам въпроси. Считаю, че вещото лице е отговорило ясно, пълно, точно и изчерпателно на поставените въпроси. Моля да се приеме заключението.

Адв. А.: Оспорвам второто допълнение към съдебно-техническата и оценителна експертиза. заключението. Вещото лице изрично посочи, че не може да посочи ясни критерии, на базата на които е достигнало до извода, че десет процента редукация е съобразена с характеристиките на имота. Въпреки това, в днешното съдебно заседание вещото лице посочи, че реално погледнато не може да бъде извършена инвестиция с този имот и строителство, без да има съгласие и на двамата съсобственици.

Считаю за неоснователни възраженията, че е налице продажба. Не е налице продажба, а е налице замяна. Липсват по делото документи, които да установяват наличието на постигнато съгласие. За да тръгне да се предприемат действия, свързани с разпореждането с този имот, трябва да има реално насреща купувач или инвестиционно намерение. По делото е налице единствено акт за замяна. Не се изисква при извършване на замяна съгласие на съсобствениците. Неоснователни са каквито и да било твърдения, че е налице единодушие за разпореждането и с двата имота, с оглед на факта, че е общоизвестно към настоящия момент какви са отношенията между съдружниците в „И. 1991“.

Във връзка с оспорването и с оглед на обстоятелството, че вещото лице посочи, че това е вътрешно негово убеждение, без да даде ясни критерии или да посочи аналози, на базата на които е преценило процента на редукацията, моля да бъде допуснато изготвянето на повторно заключение от друго вещо лице, което да отговори на същия въпрос, а именно: като съобрази идеалните части и характеристиките на имота, както и че същите имат характер на инвестиционни имоти, да посочи как следва да бъде редуцирана цената, с оглед на обстоятелството, че жалбоподателят не притежава пълното право на собственост върху имота, а е собственик на идеални части. Тази редукация следва да даде отражение и върху инвестиционния метод, върху крайния резултат от метода за определяне на пазарната цена. Вещото лице е изготвило оценка на база инвестиционния метод, но в днешното съдебно заседание каза, че този имот не може да бъде използван за инвестиция за строителство, ако няма съгласие на двете

страни.

ПРОКУРОРЪТ: Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА второто допълнително заключение на вещото лице към съдебно-техническата и оценителна експертиза. По възнаграждението на вещото лице СЪДЪТ ще се произнесе, след като представи справка-декларация за изразходените средства, съгласно указанията на съда.

АДВ. А.: Има Български стандарти за оценяване, които са към К. на независимите оценители в България, в които изрично е посочено какви са критериите, които следва да бъдат съобразени при изготвяне на оценки на недвижими имоти. Нормативно установена методика за този критерий не ми е известно да има. Не може само на вътрешното убеждение на едно вещо лице, трябва да бъде съпоставено с нещо.

СЪДЪТ, като съобрази, че дори и цитираната от адв. А. методика има експертен характер и че действително липсват нормативни критерии, както и представените доказателства по делото, възраженията, направени от юрисконсулт К. за липса на данни за затруднения при сключването на сделката и имота, за процесната пазарна цена, намира, че просто се търси експертно заключение на друго вещо лице, като резултатът би бил подобен по възражение, евентуално на една от двете страни по делото. Доколкото няма нормативно установени критерии по разглеждания въпрос, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ УВАЖАВА искането на адв. А. за допълнително заключение от друго вещо лице, по въпроси, свързани с определянето на коефициентен процент за пазарната цена на съсобствен имот.

АДВ. А.: Представям доказателства за платен адвокатски хонорар.

ЮРК. К.: Възразявам да се иска адвокатски хонорар за административно обжалване пред Дирекция ОДОП. Размерът на адвокатския хонорар пред настоящата инстанция не оспорвам.

СЪДЪТ ПРИЕМА и ПРИЛАГА списък на разносните жалбоподателя, с приложени писмени доказателства за размера на изплащане.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ счита делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ  
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. А.: Моля да постановите решение, с което да отмените изцяло ревизионния акт в обжалваната част, като неправилен и постановен в противоречие с материалния закон.

В хода на настоящото производство се събраха доказателства, че имотите, за които са начислени допълнителни данъчни начисления, са с различна стойност от посочените в ревизионния акт. Установи се, че „И. 1991“ не е собственик на целите имоти, което както посочи и вещото лице в днешното съдебно заседание, изключително

затруднява, а предвид и отношенията между съдружниците в дружеството, прави невъзможно извършване на инвестиции в имота. Тъй като, както за извършване на строителство, така и за продажба на целия имот ще е необходимо съгласие както на съдружниците в дружеството, така и на други съсобственик. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам направените по делото разноси, съгласно представения списък.

ЮРК. К.: Моля да оставите жалбата без уважение и да кредитирате оценката, с която е определена пазарна цевна в хода на ревизията още. Оценката в ревизионното производство е направена по методите, уредени в ДОПК. Пазарна цена обективно отразява динамиката на пазара и по-конкретно покачването на цените към процесния период – нещо, с което не се е съобразила експертизата на вещото лице. Считам, че редукция от десет процента е неприемлива и необективна, предвид дела на съсобственост на жалбоподателя от деветдесет процента и предвид обективни данни – писмени документи за някакви проблеми при уреждането на сделката с този имот. Общият процент на редукция от двадесет и пет процента на офертните цени считам, че не отговаря на пазарния принцип и не отразява обективно ситуацията на пазара към момента на сделката. Считам, че в този аспект експертизата в хода на ревизионното производство по- правилно отразява пазарните фактори и е съобразена с методите по ДОПК, на което акцентирам и моля да бъде кредитирана. Моля при постановяване на Вашето решение да съобразите мотивите, изложени в решението на директора на Дирекция ОДОП. Претендирам юрисконсултско възнаграждение по делото.

ПРОКУРОРЪТ: Считам, че жалбата е основателна и доказана по безспорен начин и моля да бъде уважена.

СЪДЪТ ОПРЕДЕЛЯ на адв. А. 10-дневен срок за писмени бележки.

СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧИЛИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В ЕДНОМЕСЕЧЕН СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12:07 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: