

Протокол

№

гр. София, 30.01.2025 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 21
състав**, в публично заседание на 30.01.2025 г. в следния състав:
СЪДИЯ: Елена Попова

при участието на секретаря Елица Делчева, като разглежда дело номер **5532** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11:00 часа:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „ВИЕНА РЕАЛ ЕСТЕЙТ“ ЕАД – редовно уведомен, се представлява от адв. С., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ДИРЕКТОРЪТ НА ДИРЕКЦИЯ ОДОП СОФИЯ ПРИ ЦУ НА НАП – редовно уведомен, се представлява от юрк. К., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована, не изпраща представител за участие в производството.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. М. – редовно уведомено, явява се лично.

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

СЪДЪТ

СЧИТА, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което
ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА, постъпилото заключение от вещото лице по допуснатата съдебно-оценителна експертиза, постъпило на 04.12.2024 г..

ДОКЛАДВА, постъпило допълнително заключение от вещото лице по допуснатата съдебно-оценителна експертиза, постъпило на 21.01.2025 г.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознати сме. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. А. М., със снета по делото самоличност.

СЪДЪТ ПРЕДУПРЕЖДАВА вещото лице за наказателната отговорност, която носят по реда на чл. 291 от НК за даване на невярно или заинтересовано заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Поддържам така представеното заключение. Нямам какво да добавя. Входирах молба в деня, в който входирах и допълнението на заключението по електронен път, поради пропуск от моя страна, която е за процесните имоти, просто изчисленията са само за единия, в нея са допълнени изчисленията за втория имот.

АДВ. С.: Нямам въпроси към вещото лице.

ЮРК. К.: Вие запознахте ли се с нотариалните актове на имотите, които сте ползвали за съпоставка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Нотариални актове не съм изисквал от Агенцията по вписванията, поради причината, че в предоставената от тях информация имаше материален интерес, които е сумата на изповядване на сделката.

ЮРК. К.: Можете ли да кажете каква е била данъчната оценка по тези сделки?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Не, не мога и нямам такава поставена задача.

ЮРК. К.: Нямам други въпроси.

СЪДЪТ: Защо не сте изискал нотариалните актове?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Защото приложената информация, която съм получил от Агенция по вписвания, е описана от мен в експертизата от страница 7 и продължава до страница 10 и съдържа нужната информация. Едната колона е материалния интерес, на който са изповядани въпросните сделки, това е пета колона. На стр. 9 и стр. 10 от експертизата в оранжев цвят са разглежданите имоти, които са приложени в изчисленията на ст. 14 и допълнителната молба.

СЪДЪТ: Тези два имота, които в крайна сметка сте определили като най-сходни до процесния, за тях имаше ли материали по делото, извън информацията, която сте получил от Агенцията по вписванията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Не съм видял, за тях няма информация по делото.

СЪДЪТ: Тази информация от Агенцията по вписвания, Вие ли сте я изискали?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Изисках информацията лично с молба и я получих по електронен път.

СЪДЪТ: Това, което сте инкорпорирали в експертизата, казвате от стр. 7 до стр. 10, съдържа ли изцяло получената информация от Агенцията по вписвания?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Не. Това е, както е описано и в предходната експертиза, изискана информация за имоти във възможно най-близки и в района, в който попадат процесните имоти. Предоставени са мисля, че по спомен 950 - 960 записи, които са селектирани от мен и са избрани възможно най-подходящи и близки до процесния.

ЮРК. К.: Вие дали успяхте да се запознаете с другите експертизи по делото, предходната която е приета от Р. К. и тези, които са в хода на ревизията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Запознах се с тях, но детайлно не съм ги запомнил.

ЮРК. К.: Може ли да кажете въз основа на какво се е получила тази съществена разлика между стойностите?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: По спомен имотите, които бяха приложени в предишните експертизи бяха в доста далечен район от процесния. Това беше първото нещо, което ми направи впечатление в тях. Разликата в стойността на изследваните и посочени от мен имоти и тези в предходната експертиза по мой спомен, тъй като я нямам другата експертиза в момента пред себе си се дължи на местоположението на изследваните имоти. Изследваните имоти в предходната експертиза са били с доста по далечно местонахождение спрямо процесните имоти.

АДВ. С.: Не съм убеден в това, защото изследваните имоти от вещото лице М. и от вещото лице К., са в един и същи квартал. И за да изясним Вашата теза смятате, че Вашите имоти се намират по-близо до имотите, които се изследват?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Считам, че изследваните от мен имоти са с местоположение по-близо до процесния имот, спрямо предходните обект на другите оценки.

СЪДЪТ: В предходната оценителна експертиза, вещото лице е посочило средна стойност на единица площ квадратен метър - 118,3 лв. за квадратен метър. Във вашата експертиза коя е средната стойност на квадратен метър?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: 4,11 евро.

СЪДЪТ: В експертизата на вещото лице К. от 19.09.2024 г. е посочено 95,9 лв. за квадратен метър като средна цена. Във вашата експертиза цената за един квадратен метър е 4,11 евро?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: 2,10 евро. Извел съм само крайната стойност на имота, а не на квадрат в лева.

СЪДЪТ: Има ли посочена във вашата експертиза, средна стойност на квадратен метър или са само двете общи стойности на двата имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Има средна стойност на квадратен метър, но е в евро изведената стойност.

СЪДЪТ: Тя каква е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: 2,10 евро на квадрат е средната стойност на квадратен метър за имотите. Накрая съм сметнал стойността на двата най-близки имота.

СЪДЪТ: Ще повторя въпроса на ответника, тъй като не стана ясно. На какво се дължи тази голяма разлика между определената от Вас цена и тази в предходните оценки и експертизи по делото? Вие казахте на местоположението, но ако Вие сте избрал имоти с по-близо местоположение спрямо процесния имот, отколкото предходните изследвани обекти, не следва ли средната цена да е по-висока с оглед цената на процесния имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Предходните имоти, които са изследвали другите оценки, са по-близо до населените места и затова тяхната стойност е по-висока.

АДВ. С.: Нямам други въпроси. Да се приеме експертизата.

ЮРК. К.: Моля да се приеме експертизата, но да не се кредитира, тъй като тя съществено се отличава от предходните оценки на имотите и от процесната сделка.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ М.: Представям справка-декларация, видно от която за посочените часове общата стойност на възнаграждението ми е в размер на 1791,36 лв.

По заключението на експертизата

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за вещото лице съгласно представена справка декларация в размер на 1791,36 лв.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение на вещото лице в размер на 300 лв. съгласно внесен депозит.

Издаде се РКО за посочената сума.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя да доплати 1491,36 лв. за възнаграждение на вещото лице А. А. М., в 7-дневен срок.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме доказателствени искания. Няма да сочим други доказателства.

Като взе предвид становището на страните, че няма да сочат други доказателства, и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВ. С.: Моля да отмените обжалвания РА. В случая се касае за приложение на чл. 16 от ЗКПО и съответно данъчната администрация е увеличила финансовия резултат на лицето на базата на това, че твърди, че е налице по извършената сделка с недвижими имоти, отклонение от данъчно облагане. Отклонението, което се сочи, е че продажната цена по процесните имоти се различава от пазарната такава. По делото са налице множество експертизи, представена е една експертиза в административното производство, направени са в съдебното производство още три експертизи на пазарната цена на процесните имоти. Нито една от тези експертизи не доказва твърдението на органите по приходите, че цената на продаваните имоти се отличава от пазарната. Указва се, че всъщност твърдението на данъчната администрация в издадения РА е абсолютно недоказано и необосновано. Изрично искам да отбележа, че в хода на административното производство по издаване на РА, данъчната администрация не е извършила експертиза за определяне на пазарните цени, а се базира на тълкуване на данни от други експертизи. В този смисъл считам, че РА е изцяло недоказан и необоснован, поради което подлежи на отмяна. Моля да ми присъдите разноски по делото, прилагам списък заедно с доказателства. Моля за срок за писмени бележки.

ЮРК. К.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Правилно с РА е преобразуван финансовия резултат за 2015 г. в посока увеличение, въз основа на определени от органите по приходи, пазарна стойност. Подробни съображения са изложени в решението на директора на Дирекция ОДОП, като допълнителни такива ще изложа в писмена защита. Моля за по-дълъг срок за писмена защита. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. С.: По отношение на юрисконсултското възнаграждение, което се претендира моля да отбележите, че в конкретния случай се касае за увеличение на финансовия резултат, но не се определят данъчни задължения в конкретния случай. Отделно самото дело не се отличава с особена правна сложност и като се има предвид практиката на СЕС, по отношение на минималните адвокатски хонорари, моля да присъдите ответника възнаграждение по-ниско от минималните адвокатски хонорари, като се отчита съответно сложността по делото.

ЮРК. К.: Възразявам срещу направеното възражение по отношение на претендираното юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ПРИЛАГА списъка с разноси по делото и ДАВА 10-дневен срок за представяне на писмени бележки и

ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Съдебното заседание приключи в 11:17 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: