

Протокол

гр. София, 16.06.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 75 състав, в публично заседание на 16.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Геновева Йончева

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **9211** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14.20 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ИТАМ“ ЕООД, редовно уведомени, не се явяват, не се представляват.

ОТВЕТНИКЪТ – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ „ОБЖАЛВАНЕ И ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА“ (ОДОП) С. ПРИ ЦЕНТРАЛНО УПРАВЛЕНИЕ (ЦУ) НА НАЦИОНАЛНАТА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИХОДИТЕ (НАП), редовно уведомен, не се явява, представлява се от юриск. В., с пълномощно по делото.

В ЗАЛАТА СЕ ЯВЯВА вещото лице Й. П. Д..

СГП, редовно призовани, не изпращат представител.

Ю.. В.: 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

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

Производството е на етап събиране на доказателства.

ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл. 199 от ГПК, на 27.05.2025 г., заключение по извършената повторна съдебно–оценителна и счетоводна експертиза.

ДОКЛАДВА постъпила на 28.05.2025 г. от вещото лице справка-декларация, доказателства за извършени разходи, включително нотариални актове, включени в заключението, за които са заплатени такси за препис.

Ю.. В.: Запознати сме със заключението и не правим възражение да се изслуша в днешното съдебно заседание.

С оглед становището на страните, че не възразяват в днешно съдебно заседание да се изслуша заключението по извършената повторна съдебно–оценителна и счетоводна експертиза, СЪДЪТ на основание чл. 200, ал. 1 от ГПК пристъпи към снемане самоличността и разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Й. П. Д., неосъждана, българка, българска гражданка, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност по чл. 291 НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

Въпрос на юриск. В.: На страница 9 обектите, които сравнявате, тоест неконтролираните сделки, сочите, че са към 35-37 квадрата. Спорният обект е 48.96 квадрата. Не следва някаква корекция да се направи във връзка с това, че контролираната сделка е по- голяма като площ, като квадратура?

Вещото лице: Това са всички сделки, които съм обработвала, гледайки и предходната върната експертиза и за това съм включила повече сделки, защото акцентът ми е върху типа обекти. 35 квадрата жилища са едностайни, както и това. 59 квадрата вече са повече стаи, тоест принципно по-малките са по-скъпи.

Въпрос на юриск. В.: Не следвали да има някаква корекция при положение, че спорният обект е по-голяма площ да е на по-висока цена, някаква корекция във връзка с това, че сравняваният е по-малък като квадратура?

Вещото лице: Ние сравняваме сделки (посочва) - това е едностаян апартамент. По Наредбата отпадат тези, които са двустайни. Имам наличен такъв за 47 квадрата от 2018 г., но съм го изключила, защото е с голяма тераса. Като вид разпределение това жилище, което оценявам е същото без тераса и е единен правоъгълник. Изобщо може да се сравнява със сделки с двустайни апартаменти с 80 квадрата тераса, 50 и 28, както е правено в първата оценка. Намерих и тези аналози, които в ревизията е правена. Отпадат по площ, по вид и по години, така, че тези, които са 36 квадрата, това са 10 квадрата по-малки, но единичната цена е по-голяма. Такава корекция отиваме в друга методика.

Въпрос на юриск. В.: Все пак сравняваният обект е по-голям по площ?

Вещото лице: Най-основното е, което абсолютно съответства, е видът, типът апартаменти, защото те се продават на тип – многостайни, двустайни, едностайни.

Въпрос на юриск. В.: Спорният, при положение, че е хол, кухня и спалня не се ли води двустаен?

Вещото лице: Това е (показва), ето го правоъгълника, това, че е сложена спалнята тука, не го прави, че има спалня. Това е правоъгълник, ето го (показва), но така го е построил строителят. Има стена да се отдели тоалетната, всичко другото е едностаян тип. То е написано ниша. На предварителния договор пише ниша, в нотариалния акт са описани спалня, хол, тоалетна, но строителят не е направил стени, не е сложил разход за стени, както този 58-ми, където има стени.

Въпрос на съда: Са отделение?

Вещото лице: Да. Тук нямаме тераса, завършва с прозорец, няма врата няма тераса. Това е кутийка, правоъгълна.

Ю.. В.: Считам, че следва да се гледа нотариалния акт като официален документ.

Вещото лице: Нотариалният акт се съставя на база описание, но имаме техническа документация, която е основната - това е кадастрална карта, както и разположение. Нотариалният акт не е, за да се следи как е записано, защото една запетая е пропусната, има разминаване с предварителен договор. Първоначално как е купен - дневна с кухненски бокс, спалня-ниша, защото има място за спалня в тези квадрати. Това е ниша (показва)и сервизно помещение, не е спалня. Една спалня прави апартамента двустаен или гарсоньера, а ние говорим за боксоньера как е разпределено или е офис.

Въпрос на юриск. В.: Имотът е купен според предварителния договор на шпакловка и замазка, така го купува „Итам“ ЕООД?

Вещото лице: Строителите по този начин издават обекти. Така е издаден и другият обект, който е 58.

Въпрос на юриск. В.: Когато „Итам“ ЕООД продава спорния обект по спорната сделка, обективизирана с нотариален акт № 195/2016 г. в какво състояние е имотът?

Вещото лице: Няма документи за извършени ремонти. В счетоводството са отразени само ремонтите на съседния апартамент 58-ми. Към 57-ми няма фактури за извършени работи. По принцип строителят продава на етап шпакловка и замазка без довършителни работи, това го срещам на две места в документите, които съм преглеждала. Това означава, че това е строителна продукция, на такъв етап е. Така е купен.

Въпрос на юриск. В.: В последствие как е продаден?

Вещото лице: Заведен е така в амортизационния план и не е увеличавана стойността.

Въпрос на юриск. В.: Според счетоводството не са извършвани?

Вещото лице: Няма документ за това.

Въпрос на юриск. В.: Обектите, които използвахте за сравнение в търговска сграда ли са, в сграда с търговски характер, каквато е спорната, което би вдигнало цената, евентуално?

Вещото лице: Аз съм наблюдавала околни сгради, но тази, в която е обектът е особена. Особена е, това е снимката отзад (показва). Това е като кафез. Това не е жилищна сграда. На едно място видях, че това е апартамент-офис. Отдолу са търговските площи и отгоре са тези кутийки. Най-отгоре са направени апартаменти по-малък брой, от което се оформят големите покривни тераси. Друг аналог на сгради не можах да намеря. В тази сграда са всички тези сделки. Това, което при предходната експертиза се казва и по-преди реално има достатъчно сделки в тази сграда. Аз съм работила с тях. Има съседна сграда на „Б.“, в която разпределението е съвсем различно. Има жилищна сграда зад тази в квартала, по това време, близка по площ, но там самият тип сграда - отдолу е жилище, отгоре е жилище, самата сграда е строена за жилища, само партера е за търговска дейност. Тука имаме голяма площ и етажност търговска площ и първият етаж и втори, това са пети и шести, това са тези кутийки без тераси и отгоре завършва. Имам три етажа жилищни, но дали са жилища това без тераса, това наистина са като офиси, ако е жилищна сграда това ще бъде боксоньера, едностаен, то няма чупки, терасата е основно за жилищната площ. Като цени долният етаж е на по-ниска стойност квадратен метър, тях съм ги изолирала също. П., защото се намират над търговска площ, може би е по-хладно, няма отопляемост. На този етаж, на който е обектът са на малко по-висока стойност като единична цена. Затова изолирам обектите от последния етаж, които са с огромните тераси, изолирам тези евтините, които са на долния етаж и работя по тези сделки, които са единствено само с малко по-малка площ.

Ю.. В.: Нямам повече въпроси. За улеснение и сведение на съда представям нотариалния акт, с

който е продаден имотът. За МПС-тата вещото лице не е установило пазарна цена.

Вещото лице: За МПС-тата съм изследвала материалите по делото, както се обаждах и в Администрацията за автомобилите, за да мога да сравня, за да получава повече данни, както е указано да се работи по Наредбата. Наредбата изисква сделки. Няма такива. Нито едно от предходните вещи лица не е работило със сделки, работили са с оферти, което обаче не е указано от съда. Оферти не означава прилагане на Наредбата. По Наредбата има диапазон. Ако се допусне работа по оферти може да доведе до диапазон. Това, което е било дотук диапазоните са от 40 до 50% от до. Те извеждат една средна цена и това е $\pm 5\%$ и свежда до точна стойност, а то няма как по Наредбата да има точна пазарна стойност. Това дружество има много дейности. То не е съпоставимо с автокъща, не е съпоставимо с търговец, тъй като специално за тези автомобили пише, че ги е ползвало под наем и след това ги отдава под наем. За този период са амортизирани в това дружество и след това ги продава. Ако се намерите при Ваша база дружества, които са закупили такива автомобили в тези години със сделка и ги завеждат в амортизационния си план, защото аз търсих в моята база и чрез познати, дали имат подобни и вече отиваме и към километраж. Никой назад преди мен не е работил с километраж, което е основно.

Ю.. В.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за приемане на депозираното в срок писмено заключение от вещото лице, което притежава необходимите знания и липсват обективни данни за неговата некомпетентност, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА към доказателствата по делото изготвеното заключение по извършената повторна комплексна съдебно-оценителна и счетоводна експертиза, ведно с нотариалните актове, използвани при изготвяне на заключението.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение за изготвяне на заключението в размер на 2 290 лева, съобразно представената справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА ответника да представи доказателства за внесен допълнителен депозит в размер на 1 890 лева, представляващ остатък от определения в днешно съдебно заседание окончателен депозит и внесения до момента такъв, в седемдневен срок от днес.

УКАЗВА на ответника, че при невнасяне в срок на този депозит и непредставяне на доказателства ще бъде постановено определение по чл. 77 от ГПК за принудителното им събиране.

СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ на доказателства за внесения допълнителен депозит по делото вещото лице може да поиска издаването на допълнителен РКО с писмена молба.

На вещото лице следва да се изплати възнаграждение в размер на внесения до момента депозит от 400.00 лева. Издаде се РКО.

По делото липсват данни за изплатен от жалбоподателя депозит, определен за предходната експертиза в размер на 2 600 лева, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

УКАЗВА на жалбоподателя да представи доказателства за внесен допълнителен депозит в размер на 2 600 лева, представляващ остатък от определения в днешно съдебно заседание окончателен депозит и внесения до момента такъв, в седемдневен срок от получаване на съобщението.

ПРЕДУПРЕЖДАВА жалбоподателя, че при невнасяне в срок на този депозит и непредставяне на доказателства ще бъде постановено определение по чл. 77 от ГПК за принудителното им събиране.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА за сведение представения в днешното съдебно заседание от процесуалния представител на ответника нотариален акт № 195/23.06.2016 г.

Ю.. В.: Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

С оглед изявленията на страните, че нямат други доказателствени искания и няма да сочат други доказателства, СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа и правна страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

Ю.. В.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана. Подробни мотиви са изложени в решението на директора.

Моля да имате предвид писмените бележки, ангажирани по първото дело.

Моля да ми бъде дадена възможност за писмени бележки.

Представям списък на разноските, в който съм допълнила депозита за довносяне.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа и правна страна и ОБЯВИ, че ще се произнесе с решение в срок.

СЪДЪТ дава възможност на процесуалния представител на ответника, в 7-дневен срок от днешното съдебно заседание, да изложи своите подробни съображения в писмени бележки.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.44 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: