

Протокол

№

гр. София, 22.03.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 16 състав,
в публично заседание на 22.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ралица Романова

при участието на секретаря Елица Делчева, като разгледа дело номер **6727** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10,50 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ „КАМЕННИ ФРАКЦИИ“ ЕООД – редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ "ОБЖАЛВАНЕ И ДАНЪЧНО - ОСИГУРИТЕЛНА ПРАКТИКА" - ПРИ ЦУ НА НАП С. - редовно уведомен за днешното съдебно заседание, представлява се от юрк. М. П., с пълномощно от днес.

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

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. Д. Д. – редовно уведомено, явява се лично.

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

СЪДЪТ, с оглед редовната процедура по призоваване, намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА постъпило заключение на съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/ представено в съда на 15.03.2023 г.

Спрямо днешното съдебно заседание не е спазен срокът по чл.194 ГПК.

Страните:/Поотделно/ - Получили сме си заключението, запознати сме с него, не възразяваме да се изслуша в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението.

СНЕМА самоличността на вещото лице: Д. Д. Д., 61 години, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Поддържам заключението си.

Адв. К.: В обстоятелствената част на заключението, навсякъде според отделните имоти пишете, че ползвате аналози, УПИ. В настоящия случай процесните имоти са поземлени, не са УПИ? Когато правихте справките в Агенцията по вписванията намерихте ли аналог на сделки с поземлени имоти?

Вещото лице: За Железница са поземлени имоти, които съм ползвал като аналози, но всички останали са УПИ.

Адв. К.: Има ли разлика между цената на УПИ и на поземлен имот и в чия полза е по-високата цена?

Вещото лице: Да, има разлика и тя е в полза на УПИ.

Адв. К.: В експертизата има използвани показатели като ниво на застрояване и коефициент на интензитет и плътност. Те приложими ли са към поземлените имоти, каквито са процесните?

Вещото лице: Според мен не са.

Адв. К.: Възможно ли е на база на данните, които сте извършвали експертизата, относителната стойност на поземления имот към датата на продажбата им, да е имало налични сделки, които са аналогични на тези, които сте проверявали?

Вещото лице: Това, което съм намерил е налично плюс акта, т.е. имотите, които са предмет на процесните сделки имат обективно по-ниска стойност от това, което е дадено и в заключението на НАП.

Ако един поземлен имот, водещ цени пета категория, засадите с картофи, никой няма да ви каже нищо, но ако сложите едно бунгало ще ви наскачат всички възможни институции, ще ви търсят строителна линия, право и т.н. Поземлен имот, той на практика е земеделска земя, за което е предвидено някога при възможност да се превърне в УПИ, а при УПИ човек може да си извади разрешително за строеж и да си направи къща, което обяснява защо единият имот е по-скъп от другия.

Съдът: Вие сте ползвал като източник за база за сравнение, регистъра на Агенцията по вписванията?

Вещото лице: Да. на Агенция по вписванията и те съвпадат с аналозите

Съдът: Тези нотариални актове, те са по делото, или някой ви ги предостави?

Вещото лице: Това са нотариални актове, които са по делото.

Адв. К.: Нямам повече въпроси.

Юрк. П.: По отношение на таблица 7 от заключението, където сте посочили метод на сравнителните продажби за терен в [населено място], [жк], с ид. № 68134.1504.2573 продажната цена на този имот, така както вие сте изчислили е сравнено с продажната

цена на имоти аналози. Виждам, че сте взели цената за имота на база на нотариални актове, приложени към експертизата, като за имот с ид. № 68134.1503.2341 сте посочили продажна цена 52253 лв. В нотариалния акт за продажба на имота, приложен към заключението е в справка № 111591/31.01.2022 г. за имот със същия идентификационен номер, като материален интерес е посочена сумата от 62704 лв., която е видно по-висока от цената, която вие сте заложили за сравнение. На какво се дължи тази разлика?

Вещото лице: Това е стойността без ДДС.

Юрк. П.: Цената, която е описана в тази справка, възможно ли е да бъде без включено ДДС, тъй като не е задължително към Агенцията по вписванията нотариалните актове да се изпратят със сума, която включва ДДС по сделката?

Вещото лице: Възможно е, само че аз съм имал данните, че това е сделка.

Юрк. П.: Откъде сте сигурен, че сделката е с ДДС и се извадили тези 20%?

Вещото лице: Тъй като когато правим оценка, ние даваме стойност без ДДС и ние вадим предварително ДДС от аналозите.

Юрк. П.: Имот на същата таблица, с № УПИ 68134.4083.6229 посочен под № 1, цената която сте посочили като продажна цена отговаря на посочената цена в справката. Как тогава преценихте, че едната справка е с ДДС, а другата е без ДДС?

Вещото лице: Имало е запис в нотариалния акт, който е казвал дали цената е с ДДС или без ДДС. Бих могъл да ги представя тези нотариални актове, но ще ми е малко трудно.

Юрк. П.: Има същото разминаване, което разбирам, че се дължи на ДДС в още три от имотите, използвани за пазарни аналози. Същото разминаване се вижда в таблица 7 за имот, посочен под № 3 УПИ 68134.1500.2827. Посочена е продажна цена в размер на 833 лв. като в справката за този имот, приложен към експертизата, е посочена сумата от 1000 лв., която видимо е по-висока. По същия начин, не става ясно дали сделката е била с ДДС или без ДДС, за да бъде подвадена.

Адв. К. : Тези аналози, за които насрещната страна каза, че са използвани, и за които не са приложени нотариални актове, поземлени имоти ли са или УПИ?

Вещото лице: УПИ-та са.

Адв. К. : т.е. в нашия случай са поземлени имоти. Когато се прави аналог между поземлен имот и УПИ смятам, че разминаванията биха били огромни, особено когато става въпрос за застроено нещо.

Юрк. П.: Доколкото разбирам разминаването е в това, че стойността следва да бъде по-висока, спрямо това, което е приложено.

Съдът: Самите нотариални актове трябва да са в Агенцията по вписванията?

Вещото лице: Да.

Юрк. П.: Вие уверихте ли се на място в тези нотариални актове с оценката, които сте ги видели?

Вещото лице: Водил съм си бележки на място и там изрично е посочена каква е стойността.

Съдът: За да стане ясно, трябва да имаме копия по делото.

Юрк. П.: Има още едно разминаване, посочен в таблица 9 за имот, посочен под № 3 УПИ 68134.4087.1107 цената, която е посочена е 407 465 лв., цената посочена в справката е 488 957.50 лв.

Юрк. П.: Нямам повече въпроси.

СЪДЪТ по доказателствата

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението, представено от вещото лице от 15.03.2023 г. Да се изплати възнаграждение, съгласно внесеният депозит в размер на 1000 лв. Издаде се РКО.

УКАЗВА на жалбоподателя, с оглед констатираните разминавания, че следва да направи уточненията в днешното съдебно заседание относно ползваните доказателства за изготвяне на заключението на СОЕ, евентуално да направи искания за издаване на съдебно удостоверение, ако иска да се ползва от заключенията.

Тези доказателства, които са ползвани, следва да бъдат приложени по делото, за да се извърши преценка.

ЗАДЪЛЖАВА ответника да представи доказателства, че подписите на лицата, издали актовете за възлагане на ревизионното производство – ревизионният доклад и ревизионният акт са квалифицирани по смисъла на регламент № 910/14 г. на Европейския парламент, по начина указан в отговора на преюдициалното запитване, по което е образувано дело № С 362/2021 на СЕС, до следващото съдебно заседание.

За събиране на доказателства СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 07.06.2023 г. от 11.00 часа, за която дата страните се считат за редовно уведомени по реда на чл. 138, ал. 2 АПК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.11 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: