

Протокол

№

гр. София, 26.09.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 45 състав,
в публично заседание на 26.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгени Стоянов

при участието на секретаря Теменужка Стоименова и при участието на прокурора Яни Костов, като разгледа дело номер **2703** 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 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 10:40 часа се явиха:

Жалбоподателят - „Артекс Инженеринг“ АД: редовно призван, представлява се от адвокат Ц. И., с пълномощно на лист 291 по делото.

Ответникът - директорът на Дирекция „Обжалване и данъчно-осигурителна практика“ С. при Централно управление на Национална агенция за приходите (ДОДОП С. при ЦУ на НАП): редовно призван, не се явява, представлява се от юрисконсулт В. М., с пълномощно на лист 276 по делото.

Софийска градска прокуратура: редовно призвана, се представлява от прокурор Яни Костов.

Вещото лице В. А. П.: редовно призван, се явява лично.

Страните (поотделно): Да се даде ход на делото.

Прокурор К.: 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

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

Адвокат И.: Не възразявам да се изслуша вещото лице П..

Юрисконсулт М.: Не възразявам да се изслуша вещото лице П..

Прокурор К.: Не възразявам да се изслуша вещото лице П..

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на вещото лице В. А. П. – вещото лице, изготвило съдебно-оценителната експертиза в ревизионното производство.

СЪДЪТ СНЕ самоличността на явилото се вещо лице: В. А. П., 66 годишен, български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ ПРЕДУПРЕДИ вещото лице П. за отговорността, която носи по чл. 291, ал. 1 от НК. Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно изявление във връзка с изготвеното от него заключение в ревизионното производство.

Вещото лице П., на въпроси на Съда:

Въпрос: При възлагането на експертизата, която сте изпълнил, са Ви предоставени 302 (триста и два) броя нотариални актове, чрез които са документирани общо 538 (петстотин тридесет и осем) извършени сделки по продажби от „Артекс Инженеринг“ АД на различни обекти – апартаменти, ателиета, гаражи, магазини. Всички тези сделки ли са изследвани като контролирани сделки?

Отговор на вещото лице П.: Да. Всички тези сделки са такива – контролирани сделки. Получили сме информацията от Агенцията по вписванията, откъдето сме изтеглили нотариалните актове за общо 302 броя сделки.

Въпрос: Определена ли е пазарната цена по Наредба Н-9 на всеки от тези обекти поотделно?

Отговор на вещото лице П.: На всеки един от тези обекти е определена поотделно цената. Абсолютно на всички.

Въпрос: Определената пазарна цена по този начин от Вас, т.е. за всеки обект поотделно, показана ли е по някакъв начин в експертизата и къде?

Отговор на вещото лице П.: цената е посочена от мен поотделно за всеки обект. Мисля, че това е в приложение 4. Цената е дадена в диапазон, разбира се.

СЪДЪТ ПРЕДЯВИ на вещото лице П. Приложение № 4.

Отговор на вещото лице П.: Това са обектите на експертизата в диапазон, като са описани номер по ред, купувач, вид на обекта (апартамент, гараж и др.), степен на завършеност, описан е нотариалният акт, застроената площ, стойност по нотариален акт в лева без данък добавена стойност (ДДС), стойност на квадратен метър (m^2) също без включен ДДС, долна граница с изчисленията, пазарна стойност, горна граница, и пазарна стойност без включен ДДС горна граница.

Въпрос: Как е определена долната и горната граница на пазарна цена за един квадратен метър на съответния вид обект и степента му на завършеност в Приложение

№ 4 - долната граница е равна на пазарната цена на обекта, намалена с 25%, а горната граница – на пазарната цена за обекта, увеличена с 25%. Така ли да го разбираме? Моля да го разясните.

Отговор на вещото лице П.: Приели сме диапазон от 25%, който не е случайно избран – взет е на база това, което сме намерили като диапазон на самите аналози. Там дори е до 31%, ако правилно помня, но сме приели 25% нагоре и 25% надолу.

Въпрос: Тоест да Ви разбирам, че може да се каже че долната граница е равна на пазарната цена на обекта, намалена с 25%, а горната граница е равна на пазарната цена на обекта, намалена с 25%?

Отговор на вещото лице П.: Точно така.

Въпрос: Съпоставимите неконтролирани сделки в Приложение № 2 ли са посочени?

Отговор на вещото лице П.: Съпоставимите неконтролирани сделки са посочени в Приложение № 2, като в съответните таблици са дадени по райони.

Въпрос: В тези сделки има ли включвани сделки за продажби, извършвани от „Артекс Инженеринг“ АД или са включвани само продажби, извършвани от трети лица, различни от „Артекс Инженеринг“ АД?

Отговор на вещото лице П.: В тези сделки са абсолютно независими от съвсем други лица, като няма сделки извършвани от „Артекс Инженеринг“ АД, нито извършвани от свързани с тази фирма лица. Това е недопустимо и не се прави.

Въпрос: Тези сделки, което са неконтролирани сделки по смисъла на Наредба Н-9, според Вас съпоставими ли са със сделките за извършени продажби от „Артекс Инженеринг“ АД, респективно ако е имало съществени различия, постигната ли е в достатъчна степен съпоставимост чрез извършване на корекции по реда на чл. 11 от Наредба Н-9?

Отговор на вещото лице П.: Точно така. Това е описано в допълнителните въпроси, които ми бяха поставени от Национална агенция за приходите на два пъти. Не мога да посоча къде точно в експертизата, но това е в допълнението от 11 август, от което съм си извадил част от него, защото тук всичко е обобщено. В допълнението на експертизата, което е от 11 август, на страница 11^{-та} до страница 15^{-та} подробно е обяснена самата методика. Имаме корекции по чл. 11 от Наредба Н-9. Те са отразени с няколко корекционни коефициенти съгласно Наредбата, мисля, че бяха 5-6. Те са отразени в допълнението от 11 август, направено по искане на възложителя Национална агенция за приходите. Това е пояснение, в което съм отговорил на конкретни въпроси поставени от Национална агенция за приходите. Тези корекции са показани в експертизата.

Въпрос: За определяне на пазарната цена на контролираните сделки, тези, които са извършени от „Артекс Инженеринг“ АД един метод от Наредба Н-9 ли сте използвал или са ползвани повече от един от методите за определяне на пазарна цена? Кой е ползваният от Вас метод?

Отговор на вещото лице П.: За определяне на пазарната цена на контролираните сделки съм ползвал само един метод от Наредбата, а именно метод на сравнимите контролирани цени, т. е. на сравнимите неконтролирани цени. Тъй като има известни

разлики по Наредба № 9 и българските стандарти за оценяване, само в наименованието на методите, поради което се получи грешката в изказа ми.

Въпрос: За определяне на пазарната цена на контролираните сделки са ползвани повече от една съпоставими неконтролирани сделки, нали така?

Отговор на вещото лице П.: Точно така.

Въпрос: Пазарната цена, определена за контролираните сделки, приравнена ли е спрямо средноаритметичната стойност на цените по ползваните контролирани сделки след съответните корекции за постигане на съпоставимост съгласно чл. 11 от Наредба Н-9?

Отговор на вещото лице П.: За определяне пазарната цена на контролираните сделки са ползвани повече от една неконтролирани сделки. При използване на аналозите са взети абсолютно всички аналози по години и по райони, т.е. имаме 2016, 2017 там са по години и по райони – М., Искър и т.н., защото именно в тези райони и в тези години са най-подходящите сделки, с които трябва да се прави сравнение. Съответно са взети предвид всички сделки, които са извадени, с приложени съответните коефициенти, в зависимост от това има ли мазе, има ли таван, на кой етаж се намира и т.н. Всичко това е взето предвид и е подробно описано в заключението от 11 август на страници 11 и 12 при отговора на допълнително поставените въпроси.

Въпрос: Тези средноаритметични стойности има ли ги някъде показани в табличен вид?

Отговор на вещото лице П.: Имаме ги и в експертизата – приложения № № 1, 2, 3, 4, 5, но не мога да посоча точно, тъй като са много таблиците. Изчисленият диапазон на апартаменти, което намирам в допълнението. Това е в допълнението, има го в големите таблици, но тук на страница 1825 е таблицата, в която е извлечено най-важното. Иначе в заключението има големи таблици, където всичко е изложено подробно, но на страница 1825 е най-важното. Отново вървят по райони и по години. Това е в таблици №№ 1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 и т.н. – описани са на страница 1828. По-нататък продължават по райони – таблици №№ 1.7, 2.7, 3.7 и т.н.

Въпрос: Въз основа на тази средноаритметична стойност съответно е определена пазарна стойност за всяка контролирана сделка и съответно се определят горна и долна граница на пазарните цени за един квадратен метър от съответния вид обект и степен на завършеността му в Приложение № 4?

Отговор на вещото лице П.: На база тази стойност определяме стойността на всяка сделка, горна граница и долна граница за всеки един обект. На стр. 1825 е отклонението, за което говорих, в обобщената таблица.

Въпрос: В Приложение № 4 на първата страница, моля да ми покажете контролирана сделка, извършена от „Артекс Инженеринг“ АД, по която продажната цена на сделката, съгласно представения на експертизата нотариален акт за нейното изповядване, е по-ниска от определената от експертизата пазарна цена за съответния вид обект и степента му на завършеност, намалена с 25%, т.е. има ли контролирани сделки с продажна цена, която да е по-ниска от определената в Приложение № 4 към експертизата долна граница на пазарната цена за един квадратен метър от съответния

вид обект и степен на неговата завършеност? Къде в експертизата? Установена ли е разлика между продажната цена, по която конкретната сделка е изповядана в нотариалния акт и установената пазарна цена, намалена с 25% (респективно посочената в Приложение № 4 долна граница на пазарната цена)?

Отговор на вещото лице П.: На ред първи: 511 лв./м² е стойността по нотариален акт, а долната граница е 628 лв./м², което е под долната граница. На втори ред, това е пак апартамент, имаме стойност по нотариалния акт от 801 лв./м², а долна граница е 379 лв./м², горната граница също е под – 632 лв./м². Ако вървим надолу: Д. Т. – четвърти ред, 796 лв./м² по нотариален акт, при минимална стойност от 377 лв./м², максимална - 635 лв./м². Следващата вече е нагоре. Имаме разбивка освен на квадратен метър го имаме и по обекти.

Въпрос: Тази разлика някъде в експертизата Ви изчислявана ли е като общ размер за имота?

Отговор на вещото лице П.: Не съм изчислявал в отделна колона колко е общо над или под долната граница. Никога не го правим по този начин. Прави се оценка на самия обект. За общата стойност са правени допълнителни изчисления от приходната агенция. Имал съм за задача да направя оценка само на обектите. Колегите от Национална агенция за приходите имат за задача да го направят по години и съответно по данъчния период. Аз не съм имал такава задача.

Въпрос: От тези обекти, които са били изследвани на „Артекс Инженеринг“ АД, за които е установено, че са под тази долна граница, съществуват ли конкретни обективни обстоятелства, различни от вече съобразените в експертизата, които обстоятелства са довели до продажба на обекта по продажна стойност, по-ниска с повече от 25% от установената в експертизата пазарна цена за съответния вид обекти и степента им на завършеност? Всичко ли е съобразено в експертизата?

Отговор на вещото лице П.: Мисля, че всичко е съобразено. Всеки обект има някакви индивидуални особености, които не винаги се включват в тези нормативни корективни коефициенти, които са по нормативни документи. Въпреки това може да има някакво различие, тъй като едно е, което аз изчислявам, а друго е, което на практика може да се получи. Винаги може да има някакви обективни данни, които аз да не ги знам при изготвяне на експертизата. Това е, което работим по документи. На самите обекти не сме правили оглед. Работим по документи. Считаю, че всичко е съобразено.

Юрисконсулт М.: Към вещото лице е зададено да има предвид и допълнителните договори. Вещото лице е дало в заключението си, че предварителните договори не са му представени. Моля да се потвърдят обектите, въз основа на които е извършено заключението и по-специално сравнителните сделки. Ясно е, че по нотариални актове е извършено. Бяха ли ви предоставени предварителните договори, след като те са тези, които дават тези специфични особености на всеки имот?

Вещото лице П.: Предварителните договори са много типови. Виждал съм някои, но те са абсолютно типови. Не си спомням какво може да се види по-различно, но например апартамент на едн кой си етаж, но те са горе-долу на еднаква стойност. Имам такъв спомен, но не помня точната стойност. В тези предварителни договори е записано кой апартамент, какво има към него. Няма повече подробности. Всичко

става много по-късно, след изграждането на обекта.

Юрисконсулт М.: Вие казвате, че не е възможно да бъдат обследвани предварителните договори, т. е. вие не сте видял предварителни договори?

Вещото лице П.: Аз съм видял няколко и съм се убедил, че те са типови.

Юрисконсулт М.: Казвате, че липсват сключени предварителни договори? Така ли да разбираме?

Вещото лице П.: Как така липсват? Липсва документацията, но предварителни договори има. Въпросът е, че те не са ми представени. Не зная, така сме се разбирали вероятно.

Юрисконсулт М.: Задача 7 от заданието към вещото лице е такава – касае да се вземат предвид предварителните договори, но вещото лице заявява, че няма данни за такива.

Вещото лице П.: Взети са под внимание тези предварителни договори, но те, както казах, са типови договори, в които се записва с един ред какво представлява имотът. Така работят всички строители.

Юрисконсулт М.: Всъщност в заключението вещото лице казва, че няма такива предварителни договори.

Вещото лице П.: Ако трябва да бъда точен, казал съм, че няма представени към материалите, които са ми предявени за работа тогава.

Страните (поотделно): Нямаме други въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ ПРИКЛЮЧИ изслушването на вещото лице П. и освободи същия от съдебната зала.

Адвокат И.: Представям и моля да приемете, извън изслушването на вещото лице, дневници за продажба издадени от дружеството на Е. А. за доказване, че са включени фактури, издадени от дружеството на Е. А. за целите на доказване, че същите са включени в тези дневници на продажби. Това правим предвид изявлението на процесуалния представител на ответника, като ги представяме, с копие за насрещната страна.

Юрисконсулт М.: Не възразяваме да се приемат. Проблемът не е в тях. Във връзка с дадената ни възможност за изразяване на становище по молбата от 26-ти: на първо място считам, че в тази част ревизионният акт не е оспорен по отношение доставката между „Артекс Инженеринг“ АД и Е. А.. Това е видно ясно както от жалбата по административен, така и от жалбата по съдебен ред. Поради тази причина са неотнормими към настоящия спор. На второ място обаче, ако все пак се приемат по делото тези доказателства, се вижда, че представеният предварителен договор противоречи на събрания в хода на ревизията предварителен договор между същите лица и за същите обекти, което е на цена различна от цената посочена в предварителния договор, представен в предходното съдебно заседание. С тази молба представям и моля да приемете придружително писмо на Е. А. за представяне на доказателства, от която е видно, че той представя друг предварителен договор и обосновава плащанията за придобиването за този недвижим имот, който е бил в

обхвата на ревизията, но не е бил оспорен от жалбоподателя в хода на производството по административния спор. Тези доказателства са налични по преписката, но ги представям за прегледност. Представям доказателствата с препис за насрещната страна.

Адвокат И.: Налице е правен спор по отношение тази продажба на Е. А.. Моля да ми дадете възможност да се запозная с днес представените документи. Този предварителен договор е развален. Моля да ми бъде дадена възможност да представя доказателства в този смисъл.

Юрисконсулт М.: Възразявам по така направеното доказателствено искане като ненавременно. Считам, че е преклудирано правото за ангажиране на доказателства. Първо това искане не е направено с жалбата, а освен това днешното съдебно заседание е поредно заседание по делото. Тези доказателства са събрани в хода на ревизията и се намират по делото, като въз основа на тях има констатации в ревизионния акт и в ревизионния доклад, които не са оспорени.

Адвокат И.: Оспорени са. Представили сме нотариален акт, който касае абсолютно същата продажба, за която съдът е приел, че сделката е развалена. Представили сме необходимите доказателства. С жалбата ревизионният акт е оспорен изцяло, както и пред директора на Дирекция ОДОП. Във връзка с днес представените доказателства от ответната страна моля да ми се даде възможност да се запозная и да представя доказателства от наша страна.

Юрисконсулт М.: Няма такова нещо.

Прокурор К.: Не възразявам да се даде възможност на жалбоподателя да вземе становище по днес представените от ответника доказателства.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените днес от жалбоподателя чрез адвокат И. документи като писмени доказателства по делото.

По отношение днес представените от ответната страна доказателства и с оглед направеното искане от адвокат И.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на жалбоподателя в 7-дневен срок считано от днес да вземе становище по представените от ответната страна доказателства, след което **СЪДЪТ ЦЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ** по тяхното приемане.

С оглед дадената възможност
СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за разглеждане в открито съдебно заседание на 24.10.2023 година от 10:30 часа, за която дата и час страните и Софийска градска прокуратура са уведомени от днес чрез своите процесуални представители.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11:16 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: