

Протокол

№

гр. София, 23.10.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 3 състав,
в публично заседание на 23.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **4102** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 14.23 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „СТЪНТ ЕКСТРИЙМ“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – директор на дирекция "Обжалване и данъчно-осигурителна практика" - при Централно управление на Национална агенция по приходите – С., редовно уведомен, представлява се от юрк. А., с пълномощно по делото.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ М. С. С., редовно уведомена.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото. Не възразяваме за по-ранния час на гледане на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА заключение, постъпило в срока по чл. 199 от ГПК.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

М. С. С., 48 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представила съм заключение в срок, което поддържам.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: От къде сте взели аналозите и как сте достигнали до тях?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Оценката е изготвена въз основа на офертни цени, тъй като в интернет новите оферти заместват старите и не може да се направи справка какви оферти е имало в определен период. Използвала съм периодични издания за близки имоти, които са от този период. По принцип в оценителската практика при изготвяне на оценка могат да се използват най-близки във времето периоди, като не може периодът да е с давност по-голяма от една година. Използвала съм съвсем близки периоди, доколкото е имало достатъчно обекти.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: В методика на пазарните анализи сте посочили аналог „М. 1“ и „М. 2“. Към коя дата са двата аналога?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Няма практика да се посочва точно към коя дата са аналозите, тъй като една оферта стои известно време на пазара и след време се публикува. Не може да се каже, че към точно определена дата е била валидна тази оферта. Не може да се определи периода на валидност на тази оферта, както и не може да се каже към коя дата е публикувана и докога е била валидна, доколкото има само периодичното издание. Ползвала съм публикации от периода 6 месеца преди въпросната дата на предварителния договор, тъй като е имало достатъчно анализи.

АДВ. А.: Нямам други въпроси.

ЮРК. А.: Нямам въпроси.

АДВ. А.: Моля да не се приема заключението, оспорвам същото. Считам, че посочените данни не са коректни, с оглед обявените в електронните страници на различни агенции за продажби на имоти за средни цени за 2016 г., като разликата е в продажбата на апартамент за 1200 евро на квадратен метър, а за гаражите 660 евро за квадратен метър. Представям и моля да приемете въпросните електронни данни, свалени от електронните страници, достъпни за всеки от нас.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В цял свят не съществува способ да се определя пазарна стойност на имот въз основа на средни цени. В различните райони има около 10% разлика между офертна цена и цена, на която се реализира сделката, като тази разлика може да варира между 5 % и 30 %. Средните пазарни цени се базират на средна цена на имотите, публикувани в определена дата. Там обаче се получава огромно изкривяване, особено от състоянието на имота, от вида на имота, а за С. и по-големите градове има още една особеност, че едно и също жилище, с еднакво разпределение, зависи в кой период е направено замерването, като аз лично съм срещала жилища в сграда, едно под друго, с 30 % разлика в площта. Някои агенции правят така наречените от тях приравнявания на площ. Следва състояние на имота, като един и същи имот се публикува от няколко агенции и тежестта му в извадката става много голяма. Обикновено от много агенции се публикуват трудно продаваеми имоти, които изкуствено вдигат цените и по тази причина не съществува нормативна уредба по целия свят като начин на формиране на цена.

ЮРК. А.: Считам, че същите са неотнормирани към спора. Нашето становище е, че изследването на пазарната цена е ирелевантно по спора.

По експертизата СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА експертизата към доказателствения материал по делото.

На вещото лице се издаде РКО за сумата от 250 лв., изцяло платени от жалбоподателя.

ПРИЕМА представените днес извадки от електронни медии.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните, счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. А.: Моля да отмените изцяло ревизионния акт, с който е ангажирана отговорност по ЗКПО за 2016 г. Подробни съображения излагам в писмени бележки. Моля да ми присъдите направените разноски по списък, който представям.

СЪДЪТ ПРИЕМА списъкът и писмените бележки, представени от адв. А..

ЮРК. А.: Не възразявам по разноските на жалбоподателя. Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана по съображенията, изложени в решението на директора на дирекция ОДОП, които поддържам. Фактическите констатации са изложени в ревизионния акт. Представям и моля да приемете писмени бележки. Претендирам юрисконсултско възнаграждение, с оглед изхода на спора. В писмените бележки съм изложила аргументи. Моля, независимо от това, какво прецените, да не ни се възлагат в тежест разноските за експертиза, тъй като не спорим за пазарна цена на имота, а дали трябва един разход да бъде направен и дали е отчетен правилно. Удължаването на съдебния процес с експертизи беше излишно и те не допринасят за изясняване на обективната истина. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. А.: По отношение на оценителските експертизи, същите са относими по спора, с оглед обстоятелството за доказване на пазарната оценка на продаваните към онзи момент имоти, дотолкова, че в РА се оспорва изобщо, че има пазарна стойност на тези имоти.

ЮРК. А.: Не се оспорва, това е изместване на спора.

АДВ. А.: Напротив, оспорва се. Има такава констатация. Корекцията е свързана с твърдението на ревизионния проверяващ от една страна, че пазарът е такъв, има коефициенти на имоти, а от друга страна, че има една реално платена неустойка на състоялата се сделка.

ЮРК. А.: Нямаме реално платена неустойка.

АДВ. А.: Ангажирам писмен документ, банково извлечение за заплащане на неустойка.

ЮРК. А.: Спорният имот е апортиран и изобщо не е бил собственост на продавача.

СЪДЪТ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.34 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

