

Протокол

№

гр. София, 21.11.2012 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 19 състав, в публично заседание на 21.11.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Доброслав Руков

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **7833** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.11 часа се явиха:

ОСПОРВАЩИЯТ [фирма] – редовно призовано, се представлява от адв. Т., адв. Х. и адв. А. с пълномощни представени при първоначалното разглеждане на делото.

ОТВЕТНИКЪТ Директора на Дирекция „ОУИ” при ЦУ на НАП, [населено място] - редовно призован, не се явява, представлява се от юрк. М. с пълномощно от днес.

Явява се вещото лице Ч..

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

СЪДЪТ като взе предвид становището на страните и като не намери процесуална пречка за даване ход на делото

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

Адв. Т. - Поддържам жалбата.

Юрк. М. - Оспорвам жалбата.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпило в срока по чл. 199 ГПК писмено заключение по допуснатата съгласно указанията на ВАС съдебно оценителна експертиза.

СЪДЪТ пристъпва към изслушване на заключението.

Снема самоличност на вещото лице:

С. К. Ч. - българка, българска гражданка, неосъждана. Нямам никакви взаимоотношения със страните от административен, служебен, родствен и съдебен

характер, които да ме направят пристрастна и да повлияят на моето заключение. Предупредена за наказателната отговорност по реда на чл. 291 НК. Обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице:

Вещото лице – Изготвила съм заключение, което поддържам. При изготвяне на заключението съм ползвала материалите по делото и допълнително предоставените ми от жалбоподателите, които съм описала в т. 3 стр. 2 „Проверени документи”. Те са осем на брой.

Юрк. М. - Желая да се запозная с тези документи.

Адв. Т. - Носим документите, които вещото лице е проверило при нас.

Юрк. М. - Моля да ми дадете срок да се запозная с тях.

СЪДЪТ дава на юрк. М. срок до следващото съдебно заседание да се запознае с представените днес документи, послужили на вещото лице за изготвяне на експертизата.

Вещото лице – При изготвяне на заключението съм използвала методите посочени в наредба № Н-9.

На въпроси на адв. Т.:

Вещото лице – Правото на строеж е право, учредено от собственика на земя за изграждане на определен обект с определена РЗП от някой друг. Стойността на правото на строеж е част от стойността на бъдещата сграда, която на практика след като бъде въведена в експлоатация се осчетоводява като ДМА в частта сгради. Отказа на право на строеж към момента на направата му не води до приход за притежателя на земята. То би могло да доведе до съответен приход, в случай че собственика реализира обекта, във връзка с който му е учредено правото на строеж.

На въпроси на юрк. М.:

Вещото лице – Подробно съм описала защо сградите са с нулева балансова стойност. На практика частта, която е за правото на строеж също е нулева, а реално няма отразено право на строеж, което да бъде оценено на някаква парична стойност. Ако имаше такова право на строеж щях да използвам минимум два метода. По тази причина на практика не съм ползвала нито един от посочените в наредбата методи за конкретно изчисление. Направила съм съгласно указанията изчисления по пазарния метод, но стойността е отново нулева, защото няма с какво да бъде сравнен процесния имот, или по-точно правото, което се оценява. Подробно съм описала особеностите на изчисленията, дала съм пояснения и към формулите. При всички случаи се получава стойност нула. Във втората формула е използвана стойност на земята за жилищно строителство, разгъната застроена площ е равна на разгъната площ на разрушените сгради. Правото на строеж е материален актив, който се явява част от стойността на сградата, която ще се строи. В случай, че между собственика на сградата и бенефициента на правото на строеж има договорка за получаване на възнаграждение, то това възнаграждение ще бъде приход за собственика на земята. В случай, че собственикът на земята ще получи определена част на обектите в новопостроената сграда, то този приход ще бъде реализиран след построяването на сградата и продажбата на тези обекти. В случай, че тези обекти не се продадат те няма да бъдат приход, а ДМА. В конкретния случай няма учредено право на строеж, няма договорка между страните. По т. 2 имаме покупко-продажба на земя. Страните са направили

договорка, че продавачът ще получи твърда сума от 2 500 000 евро и купувачът ще заплати разходите по разрушаването на сградите, които остават собственост на „Б.” Продавачът поема ангажимент да разруши сградите в 12 месечен срок. Във всички документи е посочено, че купувача ще заплати тези разходи. Това обстоятелство е отразено в счетоводния баланс на [фирма], по-рано [фирма] към датата на издаване на фактурата за разрушаване. Тя е включена към сметка земя. Там е включена както продажната цена в размер на 2 500 000 евро плюс разходите по фактура 1 за разрушаване. Това доказва, че е изпълнена договорката от предварителния договор, че продажната цена се състои от два компонента продажна цена плюс сума за разрушаване на сградите. Дали двете получени суми следва да бъдат включени на едно и също място според МСС 16 е въпрос на тълкуване. В случая сумата за разрушаване на сградите за сметка на купувача по правилно е да се включи в общата продажна цена. Според мен това е извод, който се базира на тълкуване на волята на страните. Връзката на правото на строеж със сделката е до толкова, доколкото след разрушаване на сградите „Б. 6-ти септември”, който до тогава е бил собственик на сградите.

На въпроси на адв. А.:

Вещото лице - Разходите направени от [фирма] във връзка с разрушаване на сградите не са отчетени според баланса като текущи разходи, а като капиталови, т.е. натрупани са към стойността, които дружеството е заплатило за покупката на земята и е осчетоводило. При първоначалната експертиза колегата е приел, че отразеното право на строеж е вечно, над 100 г., и в този случай коефициента отчитащ срока, за който е отразено правото на строеж е 1. В конкретния случай няма право на строеж, но ако теоретично приемем, че има такова право, което от доказателствата по делото личи, че е невъзможно, т.е. няма да могат да бъдат построени промишлени сгради в същия вид, коефициента става нулев и оттам правото на строеж е нула.

Страните /поотделно/ - Нямаме въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА като доказателство по делото представеното от вещото лице заключение. На вещото лице следва да се изплати възнаграждение от внесения депозит в размер на 400 лв., за което се издаде РКО.

Страните /поотделно/ - Нямаме доказателствени искания.

За запознаване на ответника с представените в днешното съдебно заседание доказателства

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 19.12.2012 г. от 12.00 часа, за която дата и час страните уведомени чрез пълномощниците си.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.50 часа.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: