

РЕШЕНИЕ

№ 56

гр. Стара Загора, 10.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова Янчева

Членове: Николай Ил. Уруков
Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Таня Д. Кемерова Митева
като разгледа докладваното от Даниела К. Телбизова Янчева Въззивно гражданско дело № 20225500500031 по описа за 2022 година

Производството е образувано по въззивна жалба, подадена от И.Х.Ч. – Областен управител на област Стара Загора, като представител на Държавата, по пълномощия на Министъра на регионалното развитие и благоустройство съгласно пълномощно №02-01-163/25.05.2021г. на основание чл.32, т.4 във връзка с чл.31, ал.2 от ГПК против решение № 467 от 08.11.2021г., постановено по гр.дело № 2762/2021г. по описа на Районен съд – Стара Загора, с което се провъзгласява нищожността на клаузите по раздел II, т.1, абзаци трети и първи от Договор № Д-ДС-7 от 22.01.2021 г., сключен между А.К.И. чрез пълномощника му адв. К.К. и Държавата, представлявана от Областния управител на област Стара Загора относно определянето на данъчната основа и крайната продажна цена. Освен това се осъжда Държавата, представлявана от Областния управител на област Стара Загора да заплати на А.К.И. чрез пълномощника му адв. К.К. сумата в размер на 1865,49 лв., представляваща надвзета част за ДДС от продажната цена по същия договор, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 17.06.2021 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 714, 62 лв., представляваща направени по делото разноски.

Въззивникът не е доволен от така постановеното първоинстанционно решение, като счита същото за неправилно и постановено в нарушение на материалния закон и като такова счита, че следва да бъде отменено. Излага подробни съображения в тази насока.

Сочи, че с Договор № Д-ДС-7 от 22.01.2021 г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС във връзка с чл. 84 и 85 от ППЗДС, Държавата, представлявана от Областния управител на област Стара Загора е продала на ищеца А.К.И. 187/764 кв.м идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68850.514.3068, целият с площ от 764 кв.м по КККР на гр. Стара Загора, като цитираният договор е сключен след проведена процедура по Закона за държавната собственост /ЗДС/ и ППЗДС в хипотеза, когато в имот - частна държавна собственост има законно построена сграда, като в случая, предмет на обжалваното решение е собственост на ищеца - А.К.И..

Въззивникът счита, че съдът неправилно е приел, че за част от УПИ, предмет на сделката, представляващ 187 кв.м ид.ч от 764 кв.м следва да се определи прилежащ терен към сграда, собственост на ищеца, тъй като прилежащият терен не подлежи на самостоятелно данъчно третиране, предвид факта че построената върху земята сграда не е предмет на доставката. Соци, че при доставка на УПИ, предмет на цитирания по-горе договор, независимо, че върху същия има изградена сграда и същата не е предмет на сделката, в тази връзка доставката има характер на облагаема за целия УПИ, а именно върху 187 кв.м, така както е начислено в договора. След като не се прехвърля собствеността върху сградата, не следвало да се определя и прилежащ терен към нея, независимо от факта, че такава е изградена върху имота. Моли съдът да отмени постановеното първоинстанционно решение, като неправилно и незаконосъобразно, заедно с всички законови последици, както и да им бъдат присъдени направените разноски пред двете съдебни инстанции.

Въззиваемият А.К.И. чрез пълномощника си адв.К.К. е депозирал писмен отговор, в който изразява становище, че въззивната жалба е неоснователна, а постановеното решение е валидно, допустимо и правилно. Посочва, че оплакванията в жалбата се отнасят само до приложението на материалния закон - ЗДДС, и в частност относно данъчното третиране на прилежащия терен към стари сгради. Твърди, че в хода на делото, чрез експертиза са били събрани надлежни доказателства и в съдебно заседание вещото лице е дало подробни пояснения. При постановяване на съдебното решение, районният съд детайлно е обсъдил доводите на страните по предявения иск, включително и тези на ответника, които сега отново се излагат във въззивната жалба. Моли да бъде потвърдено първоинстанционното решение, както и да му бъдат присъдени направените разноски пред въззивният съд.

Съдът, като обсъди направените в жалбата оплаквания, извърши проверка на обжалвания съдебен акт, съгласно разпоредбата на чл.271 ал.1 от ГПК, при съвкупната преценка на доказателствата по делото, намери за установено следното:

Производството е на основание чл.26, ал.1 от ЗЗД, във връзка с чл.34 от

ЗЗД, чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС и §1, т.6 от ДР на ЗДДС, за установяване на частична недействителност на клаузите по раздел II, т.1, абзаци трети и първи от договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021 г. относно определянето на данъчната основа и крайната продажна цена, както и иск с правно основание чл. 59 ЗЗД вр. чл. 45, ал.5, т.1 вр. с ал.1 ЗДДС за връщане на надвнесената сума.

Постъпила е искова молба от А.К.И. в която същия твърди, че бил собственик на сграда с идентификатор 68850.514.60.20, с административен адрес гр. С.З., ***, със застроена площ от 74 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - хангар, депо, гараж, построена през 1962г., разположена в поземлен имот с идентификатор

68850.514.3068, предишен идентификатор на имота 68850.514.60. Сградата била придобита на 15.07.2015г. чрез договор за продажба, обективиран в нотариален акт № 66 от 15.07.2015г., том IV, рег. № 3998, дело № 286/2015г. на нотариус Пл.И., рег.№ 308, района на Районен съд - Стара Загора.

С договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС, във вр. с чл.84 и чл.85 от ППЗДС, Държавата, представлявана от областния управител на област Стара Загора, продала на А.И. 187/764 кв.м. идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68850.514.3068, целия с площ от 764 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, с адрес на имота: гр. С.З., ***. Основание за продажбата на идеалните части от имота била разпоредбата на чл.44, ал.3 от Закона за държавната собственост, тъй като в него била разположена гореописаната сграда.

Видно от раздел II, т. 1, абзац втори на договора от 22.01.2021 г. продажната цена е 11 161 лв. без ДДС.

Съгласно чл.45, ал.5, т. 1 от ЗДДС, за сключената сделка се дължал данък върху добавената стойност /ДДС/, с изключение на прилежащия терен към сгради, които не били нови.

При определяне на данъчната основа на сделката, върху която следвало да се начисли ДДС, от страна на продавача-ответник било допуснато нарушение на горепосочената разпоредба. Вместо да определи данъчна основа, като от пълната площ на продаваната част от имота бъде извадена площта на прилежащия терен към сградата /сумата от застроената площ по смисъла на ЗУТ и площта около застроената площ, определена на база отстояние от 3 метра от външните очертания на всяка от ограждащите стени в рамките на УПИ, съгласно легалната дефиниция по параграф 1, т.6 от ДР на ЗДДС/, продавачът-ответник е определил данъчната основа върху пълната площ на продаваната част от имота.

В парична стойност, нарушението на разпоредбата на чл.45, ал.5, т. 1 от ЗДДС се изразявало в следното: видно от договора, продаваемата част била 187 кв.м. идеални части, а продажната цена за тях била 11161 лв. без ДДС. Следователно, цената на 1 кв.м. площ била 59,68 лв. без ДДС /11161 лв. : 187 кв.м. /; като се извадела от пълната площ на продаваната част от имота - 187 кв.м. площта на прилежащия терен, който била 132 кв.м. се получавала

разлика от 55 кв.м. забележка: Площта от 132 кв.м. била изчислена на база сбора от застроената площ на сградата - 74 кв.м. и околната площ на разстояние 3 метра от външните стени на сградата;/разликата от 55 кв.м умножена по цената за 1 кв.м. - 59,68 лв. давала сумата 3282,40 лв., която представлявала първия компонент за определяне на данъчната основа; вторият компонент за определяне на данъчна основа била сумата 223,22 лв.. която представлявала режимни разходи, съгласно параграф 3, ал.1 от Г13Р на ППЗДС и била определена правилно; сборът от горните два компонента - 3282,40 лв. и 223,22 лв., давала действителната данъчна основа по смисъла на закона - 3505,62 лв.; при така определената данъчна основа, дължимия ДДС бил 701,12 лв. /3505,62 лв. x 20%/, а не 2276,84 лв., както било посочено в договора - раздел II, т. 1, абзац трети и във фактура 0000004242/19.01.2021 г.; недължимо платения ДДС по сделката бил в размер на 1575,72 лв. /2276,84 лв. - 701,12 лв./; сумата 1575,72 лв. неправилно била включена в крайната продажна цена от 13661,06 лв., съгласно раздел II, т. 1, абзац първи на договора; крайната продажна цена по договора следвало да бъде 12085,34 лв., като разлика между платените 13661,06 лв. и недължимо надплатените 1575,72 лв. за ДДС.

Гореописаното нарушение на чл.45, ал.5, т. I от ЗДДС, във връзка с параграф 1, т.6 от ДР на ЗДДС, представлявало нарушение на императивна правна норма. Нормата била императивна, защото обществените отношения в областта на данъчното облагане, и в частност формирането на данъчни основи и начисляване на данъци върху тях се уреждали по силата на чл. 84, т.3 от Конституцията на РБългария, чл.3, ал.1 от Закона за нормативните актове и съответния специален данъчен закон, при спазване на принципа за законоустановеност на данъците, прогласен от чл.60, ал.1 от Конституцията. В посочените по-горе разпоредби от специалния ЗДДС, законодателят бил установил определен правен механизъм за определяне на данъчната основа, без да бил допуснал възможност за отклонение от него. В конкретния случай обаче, продавачът - ответник се отклонил от този механизъм при определяне на данъчна основа и това отклонение било извършено едностранно от него. Това било така, защото предмет на продажбата бил имот - частна държавна собственост, при което данъчната основа предварително била определена в предхождаща договора заповед № ДС-ЗД-240/21.12.2020г. на областния управител на област Стара Загора. Видно от тази заповед, тя не подлежала на обжалване, но предварителното плащане на определената продажна цена с ДДС било поставено като условие за последващото подписване на договора за продажба. Самият договор бил изготвен едностранно от продавача - ответник и в него били възпроизведени, като клаузи по отношение формирането на продажната цена, същите условия, които били заложили и в заповедта от 21.12.2020г.

Воден от гореизложеното счита, че договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост бил административен договор по смисъла на чл.19а от АПК. Включването в него

на клаузата за цената, при която част от цената била определена в нарушение на императивна разпоредба, обуславяла неговата частична недействителност във формата на нищожност, съобразно чл.19е от АПК, във връзка с чл.26, ал.1 от ЗЗД, чл.146, т.4 от АПК, чл. 45, ал.5, т. 1 от ЗДДС и параграф 1, т.6 от ДР на ЗДДС. По тези причини бил предявил първоначално иска пред Административен съд - Стара Загора. С определение № 288 от 29.04.2021г. по адм. дело № 147/2021 г., Административен съд - Стара Загора оставил без разглеждане исковата молба и прекратил делото. Това определение било обжалвано с частна жалба пред Върховния административен съд, който с окончателно определение № 7106/11.06.2021 г. по адм. дело № 5685/2021 г. го оставил в сила.

Видно от мотивите на двата съдебни акта на административните съдилища, договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021 г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост не бил административен договор, а граждански, поради което всички спорове, които произтичали от него, следвало да се решават по общия исков ред, а не по АПК.

При тези обстоятелства, и тъй като, ищецът-купувач бил заплатил сумата 1575,72 лв., като част от крайната цена по горепосочения договор, вследствие нарушаването на законоустановени императивни правила от продавача-ответник, за него било налице правен интерес от предявяване на иск по чл.26, ал.1 от ЗЗД, във връзка с чл.34 от ЗЗД, чл. 45, ал.5, т.1 от ЗДДС и параграф 1, т.6 от ДР на ЗДДС, за установяване на частична недействителност на клаузите по раздел II, т.1, абзаци трети и първи от договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021 г. относно определянето на данъчната основа и крайната продажна цена, както и от постановяване на решение за връщане на надвнесената сума чрез осъждане на продавача-ответник да му я върне.

Моли съда да постанови решение, с което да осъди ДЪРЖАВАТА, представлявана от И.Х.Ч. - областен управител на област Стара Загора, Областна администрация - Стара Загора, адрес - гр. С.З., ***, да върне, като заплати, на ищеца сумата 1575,72 лв., представляваща надвзета част за ДДС от продажната цена по същия договор, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба в съда до окончателното ѝ изплащане, както и да осъди ответника да заплати всички разноски, направени от ищеца във връзка със съдебното производство.

На осн. чл.127, ал.4 от ГПК, посочва, че плащането можело да се извърши по следната банковата сметка на ищеца А.К.И. в банка „А.б.Б.“ АД: IBAN: ***; BIC: BUINBGSF.

В едномесечния срок по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника И.Х.Ч. - Областен управител на област Стара Загора, като представител на Държавата, по пълномощие на Министъра на регионалното развитие и благоустройство съгласно пълномощно № 02-01-163/25.05.2021г. на осн. чл. 32, т.4, във вр. с чл.31, ал.2 от ГПК, в който заявява, че предявеният иск е недопустим и неоснователен и счита, че следва да бъде отхвърлен.

По повод предявения иск от А.К.И. чрез адв. К.К. против Държавата, представлявана от Областния управител за частична недействителност на клаузата по раздел II, т.1, абзац трети относно определянето на данъчната основа и на клаузата по раздел II, т.1, абзац първи относно определянето на крайната продажна цена от Договор № Д-ДС-7 от 22.01.2021 г. за продажба на недвижим имот- частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС във връзка с чл. 84 и 85 от ППЗДС, като със същия се искало да се заплати на ищеца сумата от 1575, 72 лв., представляваща надвзета част за ДДС от продажната цена по същия договор, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от дата на подаване на исковата молба в съда до окончателното ѝ изплащане, както и всички разноски направени във връзка със съдебното производство, въз основа на който било образувано гр.дело № 20215530102762/2021г. по описа на Районен съд - Стара Загора, изразява следното становище:

Относно допустимостта на исковата молба: В Закона за държавната собственост/ЗДС/ била въведена процедура за покупко - продажба на недвижим имот - частна държавна собственост, когато в имота имало построена сграда, собственост на купувача.

Съгласно чл. 44, ал.3 от ЗДС, извън случаите по ал.1 и 2 и по чл. 43, ал.2 и 4 продажбата на земя или съответни идеални части от земя - частна държавна собственост, на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, се извършвало от областния управител по местонахождението на имота без търг по ред, определен с правилника за прилагане на закона, като продажната цена се определяла по реда на правилника за прилагане на закона.

Редът за определянето на продажната цена намерил своята правна регламентация в нормата на чл. 90 от ППЗДС, според която при продажба на земя - частна държавна собственост, на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, цената се определяла по пазарен механизъм от независим оценител, но не можело да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

Съгласно чл. 85, ал.1 във вр. чл. 84, ал.1 и ал.3 от ППЗДС, физически и юридически лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху земя - частна държавна собственост, могат да придобият право на собственост върху земята без търг, като подадат молба до областния управител по местонахождението ѝ и въз основа на представените документи областния управител издавал заповед, в която определял купувача, имота, който се прехвърлял, цената, дължимите данъци, такси и режимни разноски. В 14-дневен срок след представяне на документ за извършено плащане се подписвал договорът за продажбата на земята - чл. 85, ал.4 от ЗДС.

Придобиването на право на собственост върху земя, държавна собственост, не ставало с еднократен акт, а било предвидена законоустановена процедура и сложен фактически състав, като първата фаза била именно административната, приключваща със заповед на основание

чл.44, ал.3 от ЗДС. Същата съгласно чл.75, ал.2 от ППЗДС била изключена от съдебен контрол.

И това било така, защото волеизявлението на областния управител, с което се определяло продажната цена не било властническо, а елемент от сключването на сделката по изкупуване на имота. Поради това и правоотношението, възникнало в този случай не било на власт и подчинение, а такова между равнопоставени субекти. Издадената заповед не задължавала императивно заявителя да заплати определената цена за закупуване на имота.

При несъгласие определеният купувач можел да приеме или да не приеме предложената цена. Право на избор на ФЛ било дали да плати и придобие собствеността върху имота или да се откаже от сделката, при което не била нарушена равнопоставеността между държавата и частните лица. При определяне пазарната цена административният орган не действал като орган на управление по отношение на другата страна по сделката.

С оглед гореизложеното, счита същият за процесуално недопустим.

Относно основателността на исковата молба: Ако съда намери иска за допустим, счита същият за изцяло неоснователен, като аргументите били следните:

С Договор № Д-ДС-7 от 22.01.2021 г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС във връзка с чл. 84 и 85 от ППЗДС, Държавата, представлявана от Областния управител на област Стара Загора била продала на ищеца А.К.И. 187/764 кв.м идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68850.514.3068 целият с площ от 764 кв.м по КККР на гр. Стара Загора.

Съгласно раздел II, т.1, абзац втори на този договор продажната цена била 11 161 лв. без ДДС.

Съгласно чл.12, ал.1 от ЗДДС, облагаема доставка била всяка доставка на стока или услуга по смисъла на чл.6 и чл. 9, когато била извършена от данъчно задължено лице по този закон и била с място на изпълнение на територията на страната, както и доставката, облагаема с нулева ставка, извършена от данъчно задължено лице, освен случаите, в които закон предвиждал друго.

Следвало да се има предвид, че според разпоредбата на чл.45, ал.5, т.1 от ЗДДС сделката била облагаема и като такава се дължало ДДС. Такъв бил начислен в размер на 2276, 84 лв.

Предвид цитираната норма, облагаема била всяка доставка, свързана със земя и сгради, за която изрично не било посочено в ЗДДС, че има характер на освободена.

Разпоредбата предвиждала, че не представлявала освободена доставка прехвърлянето на право на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на ЗУТ, с изключение на прилежащия терен към сгради, които не били нови.

Продаденият имот представлявал УПИ, съгласно § 5, т. 11 от ДР на ЗУТ, според която норма "урегулиран поземлен имот" или "урегулиран имот"

бил поземлен имот, за който с подробен устройствен план били определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

При доставката на УПИ, предмет на цитирания по-горе договор, независимо, че върху същия имало изградена сграда, същата не била предмет на сделката, и в тази връзка доставката имала характер на облагаема за целия УПИ.

След като не се прехвърляло собствеността върху сградата, не следвало да се определя прилежащ терен към нея, независимо от факта, че такава била изградена върху имота.

С оглед преценка основателността на предявения иск, счита същият за изцяло неоснователен и следвало да бъде отхвърлен.

Предвид всички изложени дотук съображения, счита така предявения иск от А.К.И. от гр. С.З., *** чрез адв. К.К. против Държавата, представлявана от Областния управител за частична недействителност на клаузата по раздел II, т.1, абзац трети относно определянето на данъчната основа и на клаузата по раздел II, т.1, абзац първи относно определяне на крайната продажна цена от Договор № Д-ДС-7 от 22.01.2021 г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС във връзка с чл. 84 и 85 от ППЗДС, за недопустим и неоснователен и МОЛИ съда да го отхвърли като такъв.

По делото е установена следната фактическа обстановка:

По делото е представен нотариален акт № 66 от 15.07.2015г., том IV, рег. № 3998, дело № 286/2015г. на нотариус Пл.И., рег. № 308, района на Районен съд – Стара Загора, видно от който А.К.И. е станал собственик на сграда с идентификатор 68850.514.60.20, с административен адрес гр. С.З., ***, със застроена площ от 74 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - хангар, депо, гараж, построена през 1962г., разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.514.3068, предишен идентификатор на имота 68850.514.60.

По делото е представен договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост по реда на чл.44, ал.3 от ЗДС, във вр. с чл.84 и чл.85 от ППЗДС, от който е видно, че Държавата, представлявана от областния управител на област Стара Загора, продала на ищеца А.К.И. 187/764 кв.м. идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68850.514.3068, целия с площ от 764 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, с адрес на имота: гр. С.З., ***. Основание за продажбата на идеалните части от имота била разпоредбата на чл.44, ал.3 от Закона за държавната собственост. Видно от раздел II, т. 1, абзац втори на договора от 22.01.2021 г. продажната цена е 11 161 лв. без ДДС.

Безспорно установено е обстоятелството, че ищецът купувач е заплатил крайната цена по договора, както и сумата от 1575.72 лв., платен ДДС по сделката.

За изясняване на обстоятелствата по делото е допусната съдебно-техническа експертиза, която е депозирала писмено заключение. Същото е компетентно и добросъвестно изготвено, не е оспорено от страните, поради което съдът го възприема изцяло. От същото се установява, че съобразно посочените в Договора за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост от 22.01.2021 г. /Областна администрация - Стара Загора продава на А.К.И./, с продажна цена 11 161 лв. без ДДС и продадена площ 187/ 764 кв.м. идеални части от застроен ПИ с идентификатор 68850.514.3068, като цената на 1 кв.м. площ без ДДС е 59.685 лв./м2. Вещото лице е извършило оглед и замерване на място на сграда с идентификатор 68850.514.3068.1 по КKKP на гр.С.З., ***, /собственост на ищеца/, със застроена площ 74 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Хангар,депо, гараж. Площта, която е прилежащ терен /съобразно разпоредбата на чл.45, ал.5, т.1 от ЗДДД, във връзка с параграф 1, т.6 от ДР на ЗДДС/ към сградата е определена след замерване на място и ползвайки издадената скица с изх.№ 15-1162399/14.12.2020 г. на ПИ с идентификатор 68850.514.3068 на СГКК - Ст.Загора, е описана подробно в заключението. Застроената площ на сградата: 74 м2—площ, която е прилежащ терен към сградата: 82,28 м2-. Обща площ на земя /застроена площ на сградата + прилежащ терен/, $74 \text{ м}^2 + 82,28 \text{ м}^2 = 156,28 \text{ м}^2$. Площта на земя без полагащ се ДДС е: $156,28 \text{ м}^2$ -. Продадената площ съгласно Договор за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост от 22.01.2021 г. на Областна администрация - Стара Загора е 187 м2. Разликата между продадената площ и застроената площ + площта на прилежащия терен към сградата с идентификатор 68850.514.3068.1 е: $187 \text{ м}^2 - 156,28 \text{ м}^2 = 30,72 \text{ м}^2$ Обща площ на земя с полагащ се ДДС : $30,72 \text{ м}^2$ м Продажната цена на площта на земя с полагащ се ДДС е: $30,72 \text{ м}^2 \times 59,685 \text{ лв./м}^2 = 1\,833,52 \text{ лв.}$ Размера на режийни разходи е 2% в/у продажната цена : $223,22 \text{ лв.} / 187 \text{ м}^2 \times 59,685 \text{ лв./м}^2 = 11\,161 \text{ лв.} \times 2 \% = 223,22 \text{ лв./}$. В заключение вещото лице сочи размера на действителна данъчната основа, която е: $1\,833,52 \text{ лв.} + 223,22 \text{ лв.} = 2\,056,74 \text{ лв.}$, както и размера на дължимия ДДС : $2\,056,74 \text{ лв.} \times 20 \% = 411,35 \text{ лв.}$ Размерът на платения по сделката ДДС /посочен в договора и във фактура 0000004242 / 19.01.2021 г./ е 2276.84 лв. Разликата между платения по сделката ДДС и дължимия ДДС, изчислен при спазване на разпоредбите посочени в горните въпроси е: $2\,276,84 \text{ лв.} - 411,35 \text{ лв.} = 1\,865,49 \text{ лв.}$ Недължимо надплатена сума по сделката е в размер на: 1 865,49 лв.Платена сума по договора: 13 661,06 лв.Крайна продажна цена по договора следва да бъде: $13\,661,06 \text{ лв.} - 1\,865,49 \text{ лв.} = 11\,795,57 \text{ лв.}$

При така събраните по делото писмени доказателства, съдът намира следното:

Доставките, свързани със земя и сгради са регламентирани в Глава четвърта от ЗДДС. Съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗДДС освободена доставка е прехвърлянето на правото на собственост върху земя, учредяването или прехвърлянето на ограничени вещни права върху земя, както и отдаването ѝ под наем или аренда.

Изключение от посочената разпоредба е предвидено в чл. 45, ал. 5, т. 1 от ЗДДС, съгласно който разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗДДС не се прилага по отношение на прехвърлянето на правото на собственост върху урегулиран поземлен имот по смисъла на Закона за устройство на територията, с изключение на прилежащия терен към сгради, които не са нови.

Съгласно чл. 45, ал. 3 от ЗДДС, освободена доставка е и доставката на сгради или на части от тях, които не са нови, доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях. Определение за "прилежащ терен" е дадено в § 1, т. 6 от ДР на ЗДДС - сумата от застроената площ по смисъла на ЗУТ и площта около застроената площ, определена на база отстояние 3 м. от външните очертания на всяка от ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж на сградата, в рамките на урегулирания поземлен имот.

Доставките на сгради или части от тях, които не са нови и прилежащите към тях терени и учредяването и прехвърлянето на вещни права върху същите се разглеждат като отделни доставки спрямо прехвърлянето на правото на собственост върху УПИ /без прилежащия терен/ и могат да бъдат подчинени на различен режим по ЗДДС. Следвайки логиката на цитираните разпоредби, доставката на земята би била облагаема за частта на урегулирания поземлен имот, предмет на сделка, която не е прилежащ терен към "стара" сграда /сгради/. Не са налице условията и на чл. 45, ал. 7 от ЗДДС, т.е. доставчикът не е избрал освободената доставка да бъде облагаема.

Ето защо съдът намира, че ответникът неправилно е определил данъчната основа в раздел 2, т. 1, абзац 3 от договора от 21.01.2021 г. за продажба на недвижим имот - частна държавна собственост в размер на 13661.06 лв., като същата следва да бъде в размер на 11795.57 лв. /съгласно заключението на вещното лице/. Следователно, съдът приема, че ищецът е надплатил недължимо ДДС в размер на 1865.49 лв., което следва да му бъде върнато от ответника на основание чл. 59 от ЗЗД. В този смисъл следва да бъде обявена и частична недействителност на клаузите по раздел II, т. 1, абзаци трети и първи от договор № Д-ДС-1-7 от 22.01.2021 г. относно определянето на данъчната основа и крайната продажна цена.

Предвид гореизложените съображения въззивният съд намира, че решението следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. При постановяването му не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закони, изводите съответстват на събраните по делото доказателства.

С оглед изхода на делото – неоснователност на въззивната жалба, следва въззивникът да бъде осъден да заплати на въззиваемия направените разноски в настоящото производство, които са в размер на 400 лв. съгласно представените доказателства по делото, представляващи адвокатски хонорар за въззивната инстанция.

Водим от горните мотиви, Старозагорския Окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 467 от 08.11.2021г., постановено по гр.дело № 2762/2021г. по описа на Районен съд – Стара Загора

ОСЪЖДА ДЪРЖАВАТА, представлявана от Областния управител на област С.З., *** да заплати на А.К.И. ЕГН ***** от гр. С.З., *** / чрез пълномощника му адв. К.К./ сумата в размер на 400лв. /четиристотин лева/, представляващи направените разноси в настоящото производство.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____