

Протокол

№

гр. София, 21.11.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,
в публично заседание на 21.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Евелина Пеева и при участието на
прокурора Радослав Стоев, като разгледа дело номер **6437** по описа за
2024 година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид
следното:

На именното повикване на първо четене в 13.00 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ - „ЕФБ ЛУКСОЗНИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ“ ЕООД, редовно уведомен от
предходното съдебно заседание, представлява се от АДВОКАТ В. Д., надлежно
упълномощен и приет от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен от предходното съдебно
заседание, представлява се от АДВОКАТ Д. К. И АДВОКАТ Л. Т., надлежно
упълномощени и приети от съда от преди.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, представлява се от
ПРОКУРОР Р. С..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ - А. Ж. А., редовно уведомена, явява се лично.

СВИДЕТЕЛЯТ - А. Г. М., редовно призована, явява се лично.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете ход на делото.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете ход на делото.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете ход на делото.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете ход на делото.

СЪДЪТ, намира, че не са налице процесуални пречки по даване ход на делото, поради
което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила на 28.10.2024 година молба от ответника.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, в молбата са направени искания, по които сте се произнесла. Моля да имате предвид, че направеното с молбата възражение за погасяване по давност на вземането за лихва е преклудирано. Съобразно разпоредбата на чл. 133 от Гражданския процесуален кодекс, правото на ответника да направи възражение за погасяване на вземането по давност се преклудира с изтичане на срока по чл. 131, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс. В отговора на исковата молба такова възражение не е направено.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, производството е по реда на Административнопроцесуалния кодекс, а не по Гражданския процесуален кодекс и преклузията не се прилага.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпилото Заключение по допуснатата Съдебно-техническа експертиза и пристъпва към изслушването ѝ.

А. Ж. А. - 55 г., българка, българска гражданка неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 от Наказателния кодекс.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Уважаема госпожо съдия, поддържам представеното заключение.

АДВОКАТ Д.: Моля вещото лице да потвърди, че размерът на наема за посочения период е 794 673,48 лева.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: На стр. 9 от експертизата съм посочила, че размерът на дължимия наем по договора за наем е 794 673,48 лева.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (на въпроси на адвокат Т.): В таблицата, на стр. 7 съм дала отговор на поставения трети въпрос. Това е средният пазарен наем за имота, така както съм го описала в обстоятелствената част на заключението. Това е среден пазарен наем и в зависимост от конкретната конюнктура е възможно да има отклонения в определени разумни граници.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, нямам въпроси към вещото лице.

СЪДЪТ намира, че Заключението на Съдебно-техническата експертиза следва да се приеме, като доказателство, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА И ПРИЛАГА Заключението на Съдебно-техническата експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 800 (осемстотин) лева.

СЪДЪТ ИЗДАДЕ РКО за сумата от 400 (четирисотин) лева.

ДА СЕ ИЗДАДЕ РКО за сума от 400 (четирисотин) лева.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на свидетеля.

А. Г. М. - на 52 г., българка, българска гражданка, неосъждана, неомъжена, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността по чл. 290 от Наказателния кодекс.

А. Г. М. (на въпроси на адвокат Д.): Работя като брокер на недвижими имоти от 15 година във фирма „Ънлимитед“. Занимавахме се с отдаване под наем на къщата в[жк],

[улица]. Управителят на фирмата ни се обади и ни помоли да предлагаме къщата. Изпратихме професионален фотограф, който да направи снимки и ги качихме в най-различни сайтове, в които се предлагат имоти. Предлагахме къщата непрекъснато. Водихме хора на огледи. По принцип за такъв тип имот, луксозна къща, с висок наем и продажна цена, не се правят много огледи. Този тип имоти се отдават много трудно под наем. Някога може да отнеме 4-5 години докато се отдаде такъв тип имот под наем.

А. Г. М. (на въпроси на адвокат Т.): Посочената от наемодателя цена беше в размер на 9 900 лева или 9 800 лева. Посочена е в договора. Правилни сме по 3,4,5 огледа на година. Писмото на Е. К. е съгласувано с мен. Не мога да кажа дали е последвал отговор на това писмо. Има посолства, има големи кооперативни клиенти, който наемат такъв тип имоти.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, нямам въпроси към свидетеля.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, моля на основание чл. 214, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, вр. чл. 144 от Административнопроцесуалния кодекс да допуснете изменение на предявените искове, чрез намаляването им до размера от 794 673,48 лева – главница и 167 572,89 лева - лихва. Моля да приемете удостоверение от „Мнемоника“ АД, от което е видно какви доходи е получил В. В. С. за периода от 01.01.2019 – 30.06.2024 година. Моля да приемете Постановление на Софийска районна прокуратура, от което е видно, че е постановен отказ да се образува наказателно производство. В постановлението е обсъден въпроса за симулативността на договора за наем.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, моля да допуснете исканото изменение на предявените искове. Моля да оставите без уважение искането да се приеме постановлението на Софийска районна прокуратура. Моля да приемете удостоверението. Моля да издадете съдебно удостоверение за снабдяване с друго такова от Национална агенция за приходите, от което да е видно какви са декларираните от В. В. С. доходи за процесния период. Представям и моля да приемете доказателство за това, че ищецът е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, издадено ни е съдебно удостоверение за снабдяване от Националния осигурителен институт с данни за осигурителния доход на В. В. С., като информацията все още не е представена.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, не оспорвам, че доверителят ми е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност лице. Предоставям на съда преценката дали да се изчака удостоверението от Националния осигурителен институт. Това удостоверение ще покаже осигурителният доход на лицето. От него няма да стане видно какви са всички доходи на лицето. Моля да оставите без уважение искането за издаване на друго удостоверение. Принципно не се противопоставям, но от него няма да е видно нищо, защото доходите от договор за управление не се декларираат. Те са приравнени на доходите от трудови договори и не се декларираат. По отношение на доходите от дивиденди, те също не се декларираат.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, моля да уважите направените искания.

СЪДЪТ намира, че направените искания по доказателствата следва да се оставят без

уважение, като неотносими към предмета на спора, а по отношение на представеното извлечение, че ищецът е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност, поради липсата на спор между страните. В предходното съдебно заседание СЪДЪТ се произнесе, че не е допустимо инцидентното установяване нищожността на договора за наем, с оглед изобилната практика на Върховния административен съд на Република България. С оглед невъзможността да се произнесе по този въпрос СЪДЪТ намира, че всички доказателства, поискани от страните за установяване симулативността на договора се неотносими.

Предвид горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА ЗА БЕЗСПОРНО УСТАНОВЕНО И НЕНУЖДАЕЩО СЕ ОТ ДОКАЗВАНЕ МЕЖДУ СТРАНИТЕ, че ищецът е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца да се приемат Удостоверение с изх. № 593/14.11.2024 година от „Мнемоника“ АД и Постановление от 21.03.2024 година на Районна прокуратура – С..

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника да му се издаде съдебно удостоверение, въз основа на което да се снабди с друго такова от Националната агенция за приходите, от което да е видно какви доходи е декларирал В. В. С. за процесния период.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за отлагане на производството по делото до представяне на удостоверение от Националния осигурителен институт за осигурителния доход на В. В. С..

СЪДЪТ, с оглед направеното искане за изменение на иска и на основание чл. 214 от Гражданския процесуален кодекс, вр. чл. 144 от Административнопроцесуалния кодекс

О П Р Е Д Е Л И :

НАМАЛЯВА размера на предявените иски до размера от 794 673,48 лева, представляваща главница и 167 572,89 лева, представляваща лихва.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, нямам други искания по доказателствата. Моля да дадете ход на делото по същество.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, нямам други искания по доказателствата. Моля да дадете ход на делото по същество.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, нямам други искания по доказателствата. Моля да дадете ход на делото по същество.

СЪДЪТ, с оглед изявленията на страните, счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, моля да уважите иска така, както е предявен, след допуснатото в днешното съдебно заседание изменение. От събраните по делото доказателства се доказва наличието на отменен административен акт, вреда - пропуснати ползи и пряка причинно-следствена връзка между отменения акт и вредата. Претендирам направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноси, за които представям списък.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, моля да постановите решение, с което да отхвърлите иска. В случая ищецът следва да докаже, при това при условията на пълно и главно доказване, иска си по основание и размер. Нашето виждане е че в настоящото производство следва да се разгледа въпросът за действителността на представения наемен договор. Столична община не е страна по този договор, а ищецът черпи права именно от него. Освен това в особено мнение на съдията-докладчик от Върховния административен съд на Република България е посочено, че дори и да се приеме, че е сключен наемен договор, това не доказва по категоричен начин, че въпросният доход би бил реализиран от ищеца, тъй като наемният договор би могъл да бъде прекратен. Наемателят може да не плаща наем и въобще сключването на наемният договор не доказва по безспорен начин, че доходът би бил реализиран, а пропуснатите ползи би трябвало да се докажат по категоричен начин. Искът не е доказан по размер. Ищецът е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност. Сумата, която се претендира не би била чист доход на ищеца, тъй като върху нея се дължи данък – корпоративен, върху добавената стойност. В наемният договор е посочено, че всички разноси са за сметка на наемодателя. При деклариране на суми, получени по договор за наем, същите се намаляват с 10%. В условията на евентуалност считаме, че съответните суми би трябвало да бъдат намалени с наема, който би могъл да получи ищеца, ако би възложил на фирмата, която е ангажирал да оферира имота за отдаване под наем, един разумен наем. В този смисъл следва да се съобрази писмото на фирмата, че наемът е твърде висок. Ищецът е възложил на фирмата да отдава имота под наем само на чуждестранни лица, а представеният договор към исковата молба е сключен с български гражданин. Възложено е наемният договор да бъде за една година, а представеният договор е за пет години. Отделно от това считам, че отказът на административният орган е довел до обедняване на ищеца. Не може ищецът да очаква да получи доход без данъци, да чака да му паднат на куп тези пари без да полага каквито и да е било усилия и каквито и да е било разходи във връзка с отдадения според него имот на въпросния човек. Моля да ни присъдите разноси, съобразно списък, който представям. Моля за срок за писмена защита.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, поддържам направеното възражение за погасяване по давност на вземането за лихва, в случай, че уважите иска. Смятам, че не може да се толерира бездействието на ищеца от което същият се опитва да черпи прав. Подробни съображения ще изложим в писмена защита.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, моля да отхвърлите иска, тъй като същият не е доказан по основание и размер.

СЪДЪТ счете делото за изяснено и обяви, че ще се произнесе с решение в срок.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на адвокат Д. да представи писмени бележки в десет дневен

срок от днес, а на адвокати К. Т. – в двуседмичен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13,34 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: