

# Протокол

№

гр. София, 09.06.2021 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 09.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **3168** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 13.54 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ [фирма], представлявано от управителя З. П. П. – редовно уведомен, явява се адв. Б. и адв. В., с пълномощно по делото от днес.

ОТВЕТНИКЪТ кметът на район „К. село“ – Столична община – редовно уведомен, явява се адв. М., с пълномощно по делото, представя пълномощно.

СГП – редовно уведомена, не изпраща представител.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки,

**О П Р Е Д Е Л И:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА жалбата.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА молба от Р. Г. С., кмет на район „К. село“-СО, постъпила на 16.04.2021 г., с приложени писмени доказателства.

АДВ.Б. - Поддържам жалбата, с приложените към нея доказателства. Моля, преди процедиране на делото, Съдът да се произнесе във връзка с Определение по адм.дело№ 2357, като считаме, че това Определение е влязло в сила. В тази връзка оспорваме молба от ответника във връзка с допуснатата явна фактическа грешка.

Считам, че подадената жалба, както се твърди, не касае това дело. Очевидно от изложението на ответната страна, става въпрос за жалба, която е входирана от друго дело срещу друг административен акт, и срещу друго Определение. В тази връзка считаме, че в Определението на съда за спиране на предварително изпълнение е влязло в сила. Представям и писмено становище в тази връзка. По отношение на жалбата, ще молим към същата, с оглед дадените указания на Съда, за разпределението на доказателствената тежест, да приеме изложение.

АДВ.М. - Представям писмено становище от името на административния орган, с препис за отсрещната страна.

Оспорвам жалбата. Правя искане за съединяване на образуваните пет броя дела, пред същия съд, между същите страни, които са със сходен предмет на оспорване, но фактите и доказателствата, с които ще се установяват са едни и същи. По отношение на констатацията, дали Определението на съда за предварително изпълнение е влязло в сила – оспорвам основателността на молбата. Поддържам подаденото становище за допуснатата фактическа грешка, относно посочване на номера на делото и обжалваното Определение. Считам, че лесно се установява съществуването, на действително допуснатата фактическа грешка. С оглед обстоятелството, че по номера на делото, чийто номер погрешно е посочен, е подадена жалба, която се администрира. Моля, преди произнасяне по въпросната констатация, да се извърши проверка, относно така твърдения факт. Считам, че са налице и нередовности по частната жалба, които подлежат на отстраняване - показания, за които административният орган не е получавал информация.

АДВ.Б. – Считам, че не са налице основания за обединяване на делата, тъй като има различен фактически състав на същите. Каса е се за различни обжалвани заповеди, с различен предмет. Това са различни помещения в рамките на една и съща сграда. Издадени са 5 бр. различни заповеди, които ние оспорваме. С оглед на това, и с оглед произнасяне на колегите Ви административни съдии по адм. дела № 3165/21г. и № 3166/21г., моля обединяване на делата да не се извършва. С оглед становището на ответната страна, моля Съда, да обърне внимание, че по дело № 3166/21г., по което се твърди, че е подадена жалба –такава има подадена и тя е процедирана. Тоест, по настоящото дело № 3166/21г. частна жалба срещу Определението на съда не е подадена или не се касае за явна фактическа грешка. Според нас за представен пропуск, който не може да бъде saniран. Няма такава частна жалба в кориците на това дело, а само молба за поправка на ЯФГ. Не е ясно какво ще се администрира изобщо до ВАС. Моля да приобщите нашето становище към делото.

По исканията на страните, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането да се извърши констатация, че Определение № 2357/01.04.2021г., е влязло с сила като необжалвано, тъй като този съд няма компетентност да се произнесе дали подадената частна жалба и съответно молбата за поправка на явна фактическа грешка в подадената жалба са процесуално допустими и подлежат на разглеждане от Върховния административен съд.

По отношение на искането за съединяване на делата, СЪДЪТ намира, че не са налице предпоставки за съединяване на дела с номера: 3165/21г.; 3166/21г.; 3167/21г.; 3168/21г. и 3169/21г., в едно производство, тъй като на съда е служебно известно и това не се оспорва от страните, че предмет на делата са различни административни актове. По делата не се дължи постановяване на един съдебен акт, поради което и не са налице предпоставките за разглеждането в едно съдебно производство. По тези съображения, СЪДЪТ

#### ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането да се съедини настоящото дело с дела №№3165/21г.; 3166/21г.; 3167/21г.; 3168/21г. и 3169/21г.,

УКАЗВА на основание на чл. 170, ал. 3 от АПК разпределението на доказателствената тежест:

На основание чл.170, ал.1 от АПК административния орган трябва да установи съществуването на фактическите основания посочени в административния акт, и изпълнението на законовите изисквания при издаването му.

Жалбоподателят на основание чл.154, ал.1 от ГПК приложим във връзка с чл.144, от АПК е длъжен да установи фактите, на които основава своите искания и възражения.

АДВ.Б. – С оглед указанията на Съда, представям за съда и за ответната страна - изложение във връзка с жалбата. Това е Творчески календар, във връзка твърденията ни за ангажираност на дружеството жалбоподател, по отношение на обществени мероприятия през предстоящия летен сезон и 2 бр. Решения на СОС във връзка с епидемичната обстановка и третирането ѝ във връзка с настоящия казус. Представям фактури и платежни нареждания по отношение на платените наеми, писма, които са изпратени до район „К. село“, във връзка с искания за предоговаряне на наемните договори. Позволявам си и да представя договор между Столична община – район „К. село“ и [фирма] във връзка с извършен капитален ремонт на помещенията, които са предмет на настоящото производство и невъзможността за едни дълъг период от време, те да бъдат ползвани, като периодите са - година преди обявяването на епидемичната обстановка. Представям за съда и за ответната страна и моля да ги приемете.

АДВ.М. - Запознат съм с представените доказателства. Становището ми по отношение на представените от ответника доказателства, по реда на представяне е следното: Оспорвам относимостта и се противопоставям на приемането на Творчески календар за лято 2021г., като очевидно посочения период за лято 2021г., касае време след издаване на оспорената заповед. Релевантно за преценка за оспорване на заповедта е времето на нейното издаване. Не се противопоставям на приемането на двете Решения № 136 и № 578 на СОС. Твърдя обаче, че същите не са представени в цялост. Към тях са налице приложения и изпълнението на условията, на които приложения е условие за допускане за освобождаване от наем или намаляване на наемна цена. Твърдя, че такива условия жалбоподателят не е изпълнявал. Представям преписи от посочените решения, ведно с приложенията, с препис и за другата страна. Това са същите решения, които представя и жалбоподателя. Във връзка с представените твърдения в жалбата има едни декларации – образци № 1,2,3, които определят – твърдим ние, необходимите документи, които са били подадени и реда на провеждане на производството, за да завърши то, с акт за освобождаване или с акт за намаляване

на наемна цена. Твърдим, че производството по намаляването или освобождаването по реда на посочените решения е административно. Такова производство жалбоподателят не е инициирал. Дори да е подавал заявления в тази връзка, не е изпълнил условията на решенията, не е подавал документи съгласно приложенията. Като доколкото в сроковете за евентуално поизясняне, няма изрично такова от страна на административния орган. От кмета на район „К. село“ е налице мълчалив отказ по обжалвани казуси и е влязъл в сила. По отношение на представените платежни нареждания - фактури и касови бележки твърдя, че представените доказателства в тази връзка, всъщност, касаят не са само процесния Договор за наем след прекратяването, за който е издадена оспорената заповед, а и всички останали четири Договора за наем между същите страни. Поради това и част от доказателствата в тази връзка, не са относими към настоящия спор. Оспорвам писмените доказателства за плащане по съдържание, доколкото една част от тях не представляват подписани документи, поради което не мога да взема отношение за тяхната автентичност. Оспорвам по съдържание дотолкова, доколкото не мога да потвърдя, дали извършените плащания по процесния Договор за наем, са извършени със сумите посочени с представените писмени доказателства. Моля Съда, да положи усилия и да приеме за безспорно между страните /в случай, че колегите са съгласни/, че към момента на получаване на предизвестие за прекратяване на Договора за наем, дружеството жалбоподател не е било заплатило поне три вноски от наемната цена. Този факт е посочен в жалбата срещу процесната заповед. По отношение на представените писма считам, че същите са ирелевантни по спора. Твърдя, че те не са част от производството по издаване на процесната заповед. Твърдим, че процесната заповед има за основание факта на държане на имот, публична общинска собственост в условията на липса на правоотношение между страните. Вярно е, че това е вследствие от прекратяване на Договор за наем. Доколкото, обаче, се касае за Договор за наем на обект, който е публична общинска собственост, прекратяването на този договор, се извършва по силата на чл.15 от ЗОБС по реда на ЗЗД, като споровете във връзка със съществуването и прекратяването, следва да бъдат решени от Граждански съд и Административният съд не е компетентен да преценява предпоставките, относно валидното прекратяване или не. Считам, че в тази връзка, за да получи евентуално държането и твърдя, че при прекратяване, жалбоподателят трябва да предяви иск за предаване на държането върху имота. По отношение на представената справка за приходи по години, не се противопоставям да се приеме и моля съда да цени същата, дотолкова, доколкото е изходящ от насрещната страна частен документ и дава сведения за неизгодни факти за жалбоподателя, а именно факти на реализирани приходи и доходи от дейност за 2020г., което опровергава твърдението от жалбата, че дружеството е спирало дейност и не е реализирало приходи, поради което твърди налице основания за намаляване на наемна цена или освобождаване от дължимия наем. Считаме, че тези факти са ирелевантни. По отношение на справката за наеми и плащания за месеци, оспорваме съдържанието на същата, но не оспорваме, че е имало плащания по Договора за наем, включително в периода след получаване на заповед за прекратяване на Договора за наем, но твърдя, че получените плащания не са достатъчни да покритят дължимите наеми, които самият жалбоподател е посочил, че са неплатени наеми. По отношение на обявлението и документите установяващи реда и процедурата по сключване на процесния Договор за наем, считам, че същите са неотнесими към спора - не оспорваме съществуването на

Договор за наем и качеството на жалбоподателя като наемател на помещението, което е задължен да освободи. Що се отнася до представените доказателства представляващи Договор за капитален ремонт между Столична община – район „К. село“ и трето лице считам, че същите нямат, каквото и да било отношение към спора, предвид това, че очевидно договърът е сключен през 2015г. и неговото изпълнение няма, каквато и да било връзка със предмета на спора. Жалбоподателят в жалбата си е посочил, че след извършен ремонт е получил държането на имота през м. февруари 2018г., което е твърде назад във времето и без никакво отношение към момента на издаване на оспорената заповед през 2020г., за която се твърди, че са възникнали основания за освобождаване от наемна цена или намаляване. Моля този Договор да не бъде приеман. Не разбирам, какъв релевантен или посочен от жалбоподателя факт, се установява с този договор, който да се сочи като основание за незаконосъобразност на заповедта. Посочвам като основание в тази връзка от фактическа страна считам, че е безспорно между страните за времето на извършвания ремонт дружеството жалбоподател, не е заплащало наем, тъй като не е ползвало имота. Имам искане за приемане на писмени доказателства, във връзка с твърденията, относно това, че са били налице основания за освобождаване от наемна цена или че е проведено производство завършило с акт, който да дава право на жалбоподателя да бъде освободен, предвид, че такова никога не е възниквало. В тази връзка представям уведомления до дружеството – жалбоподател от кмета на район „К. село“, с писма от 14.05.2020г. и писмо 19.03.2020г. Второто писмо е получено от жалбоподателя, което е удостоверено от него на 31.03.2021г., с което в отговор на получените от него писма, административният орган е уведомил жалбоподателя, че следва да проведе нарочно производство и че не отговаря на посочените условия. Предоставям препис за насрещната страна. Към момента нямам други искания.

АДВ.Б. - Във връзка с твърденията на ответната страна по представените доказателства, не възразявам да се приемат, като си оставям правото да ги коментирам в хода по същество. По отношение на оспорените документи, във връзка с плащанията считаме, че това са официални документи. Считаме, че не е налице процесуална възможност за оспорване на съдържанието на тези документи. Ако се оспорва тяхната автентичност и истинност, би следвало да се ангажират доказателства и доказателствената тежест е на ответната страна. Твърдим, че са извършвани редовно всички плащания. Що се отнася до неплащане на наеми в рамките на периода, в който е имало нормативни актове за извънредното положение считаме, че не дължим наеми за тези периоди, тъй като те са два. По отношение на другите доказателства за относимостта към правния спор, ще взема становище по същество и ще се ползваме от тях, и моля да бъдат приети по делото.

СЪДЪТ УКАЗВА на страните, че всички доказателства, които представят, са във връзка със съществуването или несъществуването на предпоставки за прекратяване на наемното правоотношения и са неотнесими към предмета на настоящия спор. Предмет на настоящия спор е изземването на имота. Имотът е иззет, поради прекратено наемно правоотношение. На установяване подлежи фактът дали наемното правоотношение е вече прекратено, за да се направи извод дали имотът се владее без правно основание.

Въпрос на СЪДА – Вие твърдите ли, че наемното правоотношение не е прекратено?

АДВ. Б. – Твърдя, че наемното правоотношение не е прекратено. Имотът е иззет без да е прекратено наемното правоотношение. Документите, които са налице в административната преписка са: предизвестие за прекратяване на договора и за изземване на имота, без да е налице прекратяване на наемното правоотношение. Вече не плащаме наем, тъй като ние сме отстранени от имота.

АДВ. М. – Нашето твърдение е, че самият жалбоподател сочи, че има неизвършени плащания, в размер на поне три вноски, което за нас покрива основанието за прекратяване на наемни правоотношения. Не мога да твърдя, че в нашата бюджетна сметка са влезли тези пари, които са посочени. Също така твърдя, че не моя доказателствената тежест да установя плащания.

СЪДЪТ по доказателствата

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата доказателства.

ПРИЕМА административната преписка.

ПРИЕМА днес представените доказателства от страните.

ПРИЕМА всички доказателства представени от жалбоподателя.

ПРИЕМА Творческия календар за лято 2020/2021г., който на основание чл.142 от АПК е допустимо доказателство.

ПРИЕМА представените от ответника доказателства.

АДВ. В.: Тъй като спорът се върти около това, дали са платени или неплатени наеми, респективно съществуват ли наемни отношения или не, поради което, дали е валидна заповедта за прекратяване считаме, че периодът, в който сме обвинени, че не е плащан наем, се покрива изцяло или частично за времето, през което е извършван ремонт на общинския Културен дом „К. село“. За да се установи този факт моля, да задължите ответната страна, да представи констативен акт - Образец №15, за приемане на ремонта, който ще установи началото и края на ремонта, съответно, дали той съвпада с периоди, през които жалбоподателят не е платил или е платил наем.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

**СЪДЪТ**, предвид изчерпване на доказателствените искания на

страните и като счете делото за изяснено от фактическа страна,

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

АДВ. Б.: С оглед дадената ни възможност моля, да постановите решение, с което да уважите жалбата срещу административния акт. Считаме, че не е спазен административният ред и издадената заповед за освобождаване на наетото помещение е неоснователна, тъй като тя не се основава на заповед за прекратяване на наемните отношения. Без да е налице такава заповед, втората заповед е незаконосъобразна и неоснователна. С оглед обемът на делото моля, да ми бъде дадена възможност да представя писмени бележки.

АДВ. В. - Не е налице изпълнение на фактическия състав по прекратяване на наемния договор, поради което обжалваната заповед, се явява неоснователна.

АДВ. М. – Моля да оставите без уважение жалбата. Фактическото основание за изземване на имота е държането му без основание, доколкото е било налице предходно наемно правоотношение между страните. За прекратяването му не е нужен административният акт, тъй като се касае за имот, който е публична общинска собственост. Договорът е бил прекратен при наличие на основанията за прекратяването му. Тези основания не подлежат на контрол в хода на настоящото административно производство. Доколкото е връчено уведомление – срокът му е изтекъл, договорът е прекратен, поради което процесната заповед, се явява за законосъобразна. Подробни съображения ще изложа в писмени бележки. Претендираме разноски, за което представям списък с разноските и прилагам фактура.

АДВ. Б.: Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

**СЪДЪТ**, като счете делото за изяснено и от правна страна, **ОБЯВИ** че ще се произнесе с решение в едномесечен срок.

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на страните за писмени съображения в 10-дневен срок от днес.

*Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,32 часа.*

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: