

Протокол

№

гр. София, 26.09.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,
в публично заседание на 26.09.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, 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, представлява се от АДВОКАТ В. Д., надлежно упълномощен и приет от съда днес.

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

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА – редовно уведомена, представлява се от ПРОКУРОР Х. Х..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. Ж. А. – редовно уведомена, не се явява.

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 И ГО ДОКЛАДВА.

Предявени са при условията на обективно кумулативно съединяване искове с правно основание чл. 1, ал. 1 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди и чл. 86 от Закона за задълженията и договорите.

Ищецът “ЕФБ луксозни жилищни имоти” ЕООД със седалище [населено място] претендира осъждането на Столична Община да му заплати сумата от 795 065,03 лева, представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди, представляващи неполучен приход от наем за периода 07.02.2021 – 01.07.2024 година за недвижим имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица], претърпени от незаконосъобразен административен акт – Писмо с изх. № САГ19-УВ00-49- /7//27.06.2019 година на Главния архитект на Столична община, отменено с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм. дело № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София-град, както и сумата от 167 657,89 лева, представляваща обезщетение за забава върху всяка месечна вноска за периода от 7-мо число на всеки месец, за който е дължим наема по договора от 28.05.20219 година до 01.07.2024 година, както и законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, поддържам предявените искове.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, оспорвам предявените искове. Поддържам отговора на исковата молба, който е представен.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, присъединявам се към становището на колегата.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, предявените искове са допустими.

АДВОКАТ Д.: Уважаема госпожо съдия, моля да приемете представените с исковата молба писмени доказателства. Моля да приемете адм.дело № 982/2021 година по описа на Административен съд – София-град. Моля да допуснете поправка в назначената от Вас Съдебно-техническа експертиза, като уточнявам, че претенцията за обезщетение е за периода 01.02.2021 - 01.07.2024 година. Моля да ми дадете възможност да се ползвам от показанията на В. В. С., при условията на довеждане, за установяване на обстоятелствата, свързани с наемането на имота, предмет на договора за наем. Моля да ми бъде издадено съдебно удостоверение, по силата на което да се снабдя с друго такова от „Немоника“ АД, от което да е видно какви доходи е получил В. В. С. за периода 01.01.2019 - 01.07.2024 година. Моля да ми дадете възможност да се ползвам от показанията на един свидетел, А. Г. М., брокер в агенция за недвижими имоти „Ънлимитед“ АД, при условията на призоваване, за установяване на твърдението, че не е намерен друг наемател за имота за договорената в договора за наем цена. Моля същата да бъде призована на адреса ѝ по месторабота: [населено място], [улица], „Б. бизнес център“ – партер.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, моля да оставите без уважение направените искания по доказателствата. Оспорвам съдържанието на представения договор за наем. Считам, че е съставен за нуждите на процеса и симулативен. Поддържам

направените доказателствени искания с отговора. Моля, издаденото ни съдебно удостоверение да е за периода до 01.07.2024 година. Моля да оставите без уважение искането за допускане на гласни доказателствени средства.

АДВОКАТ Т.: Уважаема госпожо съдия, присъединявам се към становището на колегата. По отношение на направените искания за допускане на свидетели, предоставям преценката за допустимостта и относимостта им на Вас.

ПРОКУРОРЪТ: Уважаема госпожо съдия, нямам доказателствени искания. Предоставям преценката за относимостта и допустимостта на направените доказателствени искания на Вас.

СЪДЪТ намира, че представените с исковата молба Договор за посредничество от 04.02.2021 година, Анекс от 03.01.2023 година и отчет за свършената работа към 31.01.2022 година следва да се приемат, като доказателства по делото.

СЪДЪТ намира, че адм. дело № 982/2021 година по описа на Административен съд – София-град, ведно с приложеното към дело к.адм.дело № 2067/2022 година по описа на Върховния административен съд на Република България следва да се приеме, като доказателство по делото.

СЪДЪТ намира, че представената разпечатка от сайт за предлагане на имота за отдаване под наем на имота, не следва да се приеме, като доказателство по делото, тъй като липсват данни за сайта от който е извлечена, както и кой е извършил извличането. Същата не представлява годно доказателство.

СЪДЪТ с оглед констатирана грешка в постановеното определение № 15643/28.08.2024 година намира, че същото следва да бъде отменено и съдът да се произнесе с ново такова по допускане на Съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ намира, че за изясняване на спора от фактическа страна е необходимо назначаване на Съдебно-оценителна експертиза, както следва : Вещото лице след като се запознае с материалите по делото и извърши оглед на място, да даде отговор на следните въпроси: 1.) Какъв е размерът на дължимия наем за имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] за периода 01.02.2021 - 01.07.2024 година, по договора за наем от 28.05.2019 година в лева? 2.) Какъв е размерът на дължимия наем за имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] за периода 01.02.2021 - 28.05.2024 година, по договора за наем от 28.05.2019 година в лева? 3.) Какъв е размерът на законната лихва върху всяка месечна вноска, считано от 7-мо число на месеца, за който е дължим наема до 01.07.2024 година? 4.) Какъв е размерът на средния пазарен наем за имота за периода 07.02.2021 - 01.07.2024 година? 5.) Какъв е размерът на законната лихва върху определения размер по т. 4 за периода от датата на влизане в сила на решението, с което е отменен незаконосъобразния акт до датата на предявяване на иска?.

СЪДЪТ намира, че искането на ответника за поставяне на въпроса за размера на средния пазарен наем за имота периода 2019 – 07.02.2021 година следва да се остави без уважение, като неотносим към спора, тъй като претенцията е за следващ този период момент.

СЪДЪТ намира, че депозитът за изготвяне на експертизата следва да се определи е в общ размер на 800 лева, от които 400 лева, вносни от ищеца в 7-мо дневен срок. На ответника следва да се укаже, че следва да поиска възстановяване на надвнесената сума от 400 лева.

СЪДЪТ е определил вещо лице, което вече е работило по експертизата.

СЪДЪТ намира, че на ищеца следва да се издаде съдебно удостоверение, по силата на което да се снабди с друго такова, от което да е видно какви са получените В. В. С. доходи от „Немоника“ АД.

СЪДЪТ намира, че искането за допускане на гласни доказателствени средства чрез разпит на В. С., следва да се остави без уважение. Обстоятелствата, които ищецът цели да установи чрез разпита на свидетеля, а именно как е наел този имот, са неотносими към предмета на спора. Налице е сключен писмен договор, чието авторството не се оспорва.

СЪДЪТ намира, че установяването на недействителност на граждански договор може да бъде установена само в производство пред гражданския съд, чрез предявяване на нарочен иск. В административното производство не е допустимо инцидентно произнасяне по действителност на договор. Отделно от това, така формулирано от ответниците оспорване на съдържанието на частен диспозитивен документ, какъвто е договорът за наем, е недопустимо.

СЪДЪТ намира, че искането за допускане на гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетел за установяване, че имотът не е отдаден под наем следва да се уважи. Твърдението е за претърпяна вреда, поради разваляне на договор за наем, поради виновно неизпълнение от наемодателя, което е по причина на ответника, тъй като не е издал удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа. Относимо към предмета на спора е, че имотът не е отдаден под наем и защо.

Предвид горното СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА Договор за посредничество за предлагане под наем на недвижим имот от 04.02.2021 година, Анекс към него от 03.02.2023 година и отчет по него от 31.01.2022 година.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА адм. дело № 982/2021 година по описа на Административен съд – София-град, ведно с кадм.д. № 2267/2022 година по описа на Върховния административен съд на Република България.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищеца да се ползва от показанията на свидетелката А. Г. М. за установяване, че имотът не е отдаден под наем и защо.

ДА СЕ ИЗВЪРШИ ПРИЗОВАВАНЕ НА А. Г. М. на адрес : [населено място], [улица], „Б. бизнес център“ - партер, след представяне на доказателства за внесена по сметка на Административен съд София-град държавна такса в размер на 5 (пет) лева.

ДА СЕ ИЗДАДЕ съдебно удостоверение, по силата на което ищецът да се снабди с друго такова от „Немоника“ АД, от което да е видно какви доходи е получил В. В. С. за исковия период, след представяне на доказателства за внесена по сметка на Административен съд София-град държавна такса в размер на 5 (пет) лева.

ДА СЕ ИЗДАДЕ СЪДЕБНО УДОСТОВЕРЕНИЕ на Столична община, въз основа на което да се снабди с друго такова от Националния осигурителен институт, от което да е видно какъв е осигурителният доход на В. В. С., ЕГН [ЕГН] за периода 01.02.2021 – 01.07.2024 година, след представяне на доказателства за внесена по сметка на Административен съд София-град държавна такса в размер на 5 (пет) лева.

НАЗНАЧАВА СЪДЕБНО-ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА, както следва: Вещото лице след като се запознае с материалите по делото и извърши оглед на място, да даде отговор на следните въпроси: 1.) Какъв е размерът на дължимия наем за имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] за периода 01.02.2021 - 01.07.2024 година, по договора за наем от 28.05.2019 година в лева? 2.) Какъв е размерът на дължимия наем за имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] за периода 01.02.2021 - 28.05.2024 година, по договора за наем от 28.05.2019 година в лева? 3.) Какъв е размерът на законната лихва върху всяка месечна вноски, считано от 7-мо число на месеца, за който е дължим наема до 01.07.2024 година? 4.) Какъв е размерът на средния пазарен наем за имота за периода 07.02.2021 - 01.07.2024 година? 5.) Какъв е размерът на законната лихва върху определения размер по т. 4 за периода от датата на влизане в сила на решението, с което е отменен незаконосъобразния акт до датата на предявяване на иска?.

ОПРЕДЕЛЯ ЗА ВЕЩО ЛИЦЕ А. А..

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 800 (осемстотин) лева, вносим от по равно от двете страни.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ НА ИЩЕЦА да представи доказателства за внесен по сметка на Административен съд – София-град депозит в размер на 400 (четиристотин) лева в 7-мо дневен срок от днес.

УКАЗВА НА ОТВЕТНИКА, че може да поиска възстановяване на сумата от 400 (четиристотин) лева, представляваща надвнесена за депозит по допуснатата Съдебно-оценителна експертиза.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за назначаване на Съдебно-оценителна експертиза със задача : Вещото лице, след като се запознае с материалите по делото и извърши оглед на недвижим имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] да даде отговор на въпроса : Какъв е размерът на средния пазарен наем за недвижим имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица] за периода 2019 – 07.02.2021 година ?.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца за допускане до разпит на В. В. С..

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за откриване на производство по оспорване съдържанието на договор за наем от 28.05.2019 година.

АДВОКАТ К.: Уважаема госпожо съдия, моля да разпоредите възстановяване на надвнесената от Столична община сума в размер на 400 лева по сметката, от която е внесена.

СЪДЪТ намира, че на ответника следва да се възстанови надвнесената сума, като депозит за изготвяне на допуснатата Съдебно-оценителна експертиза в размер на 400 (четиристотин) лева, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ВЪЗСТАНОВЯВА на Столична община сумата от 400 (четиристотин) лева.

СУМАТА ДА СЕ ПРЕВЕДЕ по сметката, от която е внесена.

СЪДЪТ, с оглед събиране на допуснатите доказателства намира, че производството следва да се отложи и насрочи за разглеждане на друга дата, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА производството по делото и го НАСРОЧВА за 21.11.2024 година от 13:00 часа, за които дата и час страните редовно уведомени от днес.
ДА СЕ ИЗВЪРШИ ПРИЗОВАВАНЕ НА вещото лице А. Ж. А..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 13,43 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: