

РЕШЕНИЕ

№ 3500

гр. София, 27.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 02.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева и при участието на прокурора Стоян Димитров, като разгледа дело номер **6987** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 203 и сл. от Административнопроцесуален кодекс (АПК), във вр. чл. 1, ал. 1 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди (ЗОДОВ).

Образувано е по предявен от „Андроник 1“ ЕООД иск с правна квалификация чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ за осъждане на Столична община да заплати сумата 307 052,57 лева, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от получаване на продажната цена на обекта (ПМО – прикрепен дървен навес към трафопост) от негова продажба по сключен предварителен договор, причинени от незаконосъобразен отказ за издаване на удостоверение за търпимост от главния архитект на Столична община и от неизпълнението на решение № 10199/24.03.2025 г. по адм. д. № 10388/2024 г. по описа на АССГ.

В исковата молба се твърди, че Столична община е продала на ищеца незаконен строеж „Пристройка – закрит навес за обществено ползване – пМО към Трафопост“. Впоследствие ищецът е инициирал административно производство за снабдяване с удостоверение за търпимост на същия обект, но е последвало издаване на незаконосъобразен мълчалив отказ на главния архитект на Столична община, който е отменен с решение № 10199/24.03.2025 г. по адм. д. № 10388/2024 г. по описа на АССГ. Пояснява, че органът не изпълнява решението на съда. Липсата на удостоверение за търпимост е попречило извършването на продажба на обекта и да получи продажната цена по договора. По тези съображения намира, че с издаването на незаконосъобразния мълчалив отказ и неизпълнението на съдебното решение са причинени имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи, а именно получаването на продажна цена 307 052,57 лева.

Ответната страна – Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на исковата претенция.

Представител на прокуратурата изразява становище за неоснователност на исковата претенция.

Съдът, след като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото е приложен договор от 13.06.2001 г. за продажба на обособена част на предприятие чрез търг с явно наддаване, от който се установява, че Столична община е продала на К. С. Ш. следния обект: Търговско помещение в трафопост, находящ се в [населено място],[жк], до [жилищен адрес] със застроена площ 85,78 кв.м., ведно с 51,54 % ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж, който имот се състои от предверие, работилница – склад, коридор, три канцеларии, две складови помещения и санитарен възел, заедно с прикрепен към сградата дървен навес – складово помещение 65 кв. м.

Приложена е извадка от устройствения план, отразяващ закупения имот.

Представен е нотариален акт № 24 от 06.03.2017 г., с който се установява, че С. П. В. продава на „Андроник 1“ ЕООД следния недвижим имот: Търговско помещение в трафопост, находящ се в [населено място],[жк], до бл. 52 и с административен адрес [населено място], [улица], със застроена площ 85,78 кв.м., състоящ се от предверие, работилница – склад, коридор, три канцеларии, две складови помещения и санитарен възел, прилежаща част изток 10 м., като 6,5 метра е пМО (полумасивна основа 65 кв.м.)

До главния архитект на Столична община е подадено заявление рег. № САГ22-УТ00-76/23.02.2022 г. от „Андроник 1“ ЕООД, с което поискано издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж „Пристройка-закрит навес за обществено ползване – пМО към Трафопост с идентификатор 68134.1381.2160.1.2 с административен адрес: [населено място],[жк], [жк], [улица]. Липсват данни за изрично произнасяне, поради което е налице мълчалив отказ.

Впоследствие „Андроник 1“ ЕООД се възползвало от правото да оспори пред съда мълчаливия отказ на главния архитект на Столична община за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж „Пристройка-закрит навес за обществено ползване – пМО към Трафопост с идентификатор 68134.1381.2160.1.2 КККР.

В тази връзка е постановено влязло в сила решение № 10199/24.03.2025 г. по адм. д. № 10388/2024 г. по описа на АССГ, с което е отменен мълчаливия отказ на главния архитект на СО да издаде по реда на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ удостоверение за търпимост за строеж „Пристройка-закрит навес за обществено ползване – пМО към Трафопост с идентификатор 68134.1381.2160.1.2 с административен адрес: [населено място],[жк],[жк], [улица].

Със същия съдебен акт е изпратена преписката на органа за произнасяне на по същество по подаденото заявление, съобразно мотивите на съда, като е определен едномесечен срок за издаване на административния акт по заявлението.

В мотивите на решението е прието, че органът следва да прецени дали пристройката е построена преди 1987 г. Допълнително е прието, че главният архитект дължи изрично произнасяне, поради което формирания мълчалив отказ е в нарушение на материалния закон. В тази връзка изрично е отразено, че основателността на предявеното искане пред органа не може да бъде разрешен от съда, когато е формиран мълчалив отказ.

В отговора на исковата молба се посочва, че на главните архитекти на районите в Столична община са предоставени правомощия за издаване на удостоверения за търпимост, за което преписката е изпратена на район „Н.“,СО. В тази връзка се представя Заповед № САГ24-РД-09-09-67/30.08.2024 г. на главния архитект на СО, с която на главните архитекти на райони в СО се делегират правомощия за издаване на удостоверения за търпимост (т. 5.19).

С писмо от 02.06.2025 г. на главния архитект на район „Н.“, СО е указано на жалбоподателя да доказателства за годината на извършване на строежа, като е уточнено, че изграждането не му е допустимо по време на действието на регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-36/26.01.1994 г., както и към днешна дата.

Към настоящия момент липсва издаден изричен административен акт по подаденото заявление издаване на удостоверение за търпимост.

По делото е представен предварителен договор от 30.04.2025 г., сключен между „Андроник 1“ ЕООД и С. С., с който дружеството е поело задължението да прехвърли собствеността на следния недвижим имот: Ресторант- обща сграда, състояща се от Трафопост от 85,78 кв.м. с идентификатор 68134.1381.2160.1.2 КККР с трайно прикрепена постройка пМО от 65 кв. м. към него. Уговорена е продажна цена в размер на 365 668 лева за трафопоста и 307 060 лева за пристройка (пМО), т. е. общо 672 728 лева. Налична е уговорка, според която следва да се заплати капаро 9500 лева от страна на купувача С. С..

В чл. 3 от предварителния договор е уговорено окончателният договор да се подпише в срок до 30.05.2025 г. при предоставяне на Удостоверение за търпимост за 65 кв.м. пМО трайно прикрепената сграда към трафопоста.

В чл. 10 от предварителния договор е уговорено, че при несклучване на окончателен договор в уговорения срок и условия по вина на продавача, той дължи на купувача връщане на полученото капаро в троен размер.

Представен приходен касов ордер, според който С. С. е заплатил на „Андроник 1“ ЕООД уговореното капаро в размер на 9500 лева.

По делото е разпитан свидетелят С. С., който разяснява, че се е свързал с управителя на „Андроник 1“ ЕООД по повод обява за продажба на имот в [населено място],[жк], представляващ търговско помещение – заведение за хранене, намиращо се в Трафопост. Дава сведения за сключен предварителен договор между свидетеля като купувач и „Андроник 1“ ЕООД като продавач, с който уговорили да сключат на окончателен договор за имота. По силата на този договор свидетелят се задължил да закупи имота на цена около 360 000 лева, а продавачът се задължил да прехвърли собствеността. Като причина за сключване на предварителен договор се посочва, че за имота липсвало удостоверение за търпимост, с което жалбоподателят очаквал да се снабди за около 1 – 2 седмици. Свидетеля уточнява, че е заплатил капаро в размер на 9500 лева, както и за поето задължение на продавача да заплати капаро в троен размер, ако не се сключи договор

От свидетелските показания става ясно, че не е сключен окончателен договор, тъй като ищецът не се е снабдил с удостоверение за търпимост. След това продавачът върнал капарото и заплатил неустойка в троен размер на капарото, което се извършило на ръка, но за това не съставили писмен документ (напр. разписка).

Свидетелят разяснява за постигната уговорка с ищеца, според която договорът ще продължи да действа, ако се издаде удостоверение за търпимост, като заплатената неустойка в троен размер на капарото ще се приспадне от продажната цена.

Съдът констатира някои неточности в показанията на свидетеля, тъй като от една страна посочва, че договорът е прекратен, а от друга страна посочва, че е налице допълнителна уговорка за продължаване на действието му, което се дължи на дадената субективна правна оценка. В тази връзка съдът приема, че е налице постигната допълнителна уговорка между страните, според която предварителният договор продължава да действа, като заплатената неустойка ще се прихване от продажната цена при сключване на окончателния договор. Този извод се подкрепя и от това, че липсват доказателства за прекратяването или развалянето на предварителния договор.

Показанията на свидетеля частично съответстват на предварителния договор. Налице са известни неточности по отношение на цената, но това вероятно се дължи на обстоятелството, че свидетелят посочва само цената за пристройката към трафопоста, която е приблизителната според предварителния договор. Нелогично са показанията в частта, с която се сочи за върнато капаро и заплащането на неустойка в троен размер на капарото, доколкото е нормално за такива суми да се състави писмен документ. В тази връзка следва да се посочи, че за заплащането на капарото е съставен такъв, но за връщането му или за плащането на неустойка не е съставен писмен документ. Тези нелогични части в показанията вероятно се дължи на обстоятелството за продължаване действието на предварителния договор, както се сочи в друга част от показанията му.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ.

На основание чл. 1 ЗОДОВ държавата и общините отговарят за вредите, причинени на граждани и юридически лица от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на техни органи и длъжностни лица при или по повод изпълнение на административна дейност както и за вредите, причинени от действието на отменени като незаконосъобразни или обявени за нищожни подзаконови нормативни актове.

В случая се претендират обезщетение за претърпени имуществени вреди, причинени от незаконосъобразен административен акт и бездействие по изпълнение на съдебно решение. В тежест на ищцовата страна е да установи кумулативното наличие на следните предпоставки: 1. незаконосъобразен административен акт и незаконосъобразно бездействие по съдебно решение; 2. същите да са осъществени при или по повод изпълнение на административна дейност; 3. Същите да са осъществени от органа, намиращ се в структурата на ответника - Столична община; 4. наличието на претърпени имуществени вреди (пропусната полза), а именно сигурното увеличение на имуществото; 5. причинна връзка между настъпилия вредоносен резултат и незаконосъобразни акт, респ. бездействието по изпълнението на съдебно решение. При липсата, на който и да е от елементите на посочения фактически състав, не може да се реализира отговорността на ответника.

Безспорно е налице незаконосъобразен административен акт, а именно мълчалив отказ за издаване на удостоверение за търпимост, който е отменен с решение № 10199/24.03.2025 г. по адм. д. № 10388/2024 г. по описа на АССГ. Налице е също така бездействие на това съдебно решение, тъй като липсва изрично произнасяне от страна на органа по заявлението за издаване на удостоверение за търпимост, каквито указания са му дадени от съда.

Произнасянето по заявлението за издаване на удостоверение за търпимост представлява изпълнение на административна дейност на главния архитект, който е орган в структурата на Столична община.

За извършване преценка за наличието, респ. липсата на причинна връзка, е необходимо да се прецени как административният акт/бездействието по изпълнение на решението се отразява върху възможността за сключване на договор за продажба на имот.

На първо място е необходимо да се посочи, че съдът не се е произнесъл по принадлежността за спорното материално право, тъй като не е задължил органът да издаде положителен акт за удовлетворяване на заявлението, а е върнал преписката за извършване на действия по установяване момента на изграждане на постройката, т.е. органът може да се произнесе както положително, така и отрицателно. По тези съображения в полза на ищеца липсва съдебен акт,

който да му признава правото да получи удостоверение за търпимост за строежа. В същото време се твърди, че продажната цена не е получена поради прекратяване на договора, дължащо се заради непредставяне на този документ. Не е налице причинна връзка между неизпълнение на договорното задължение по представянето на удостоверение за търпимост и отменяния мълчалив отказ/неизпълнение на решение, тъй като към момента липсва признаване на правото на ищеца да получи процесния документ, т. е. процесната противоправност не е определяща за издаването на искания документ.

Липсата на причинна връзка се дължи допълнително и на обстоятелството, че липсата на удостоверение за търпимост не е пречка за сключване договор за продажба. Според § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

Нормата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ задължава нотариусите и лицата, които участват в нотариалното производство да установяват административноправния статут на сградите, които са предмет на сделки. Следва да се има предвид, че административният статут на сградите (временни, заварени, търпими, узаконими, незаконни) не е условие за сключване на сделки с тях. Дори и в имота да съществува сграда, постройка или съоръжения, за които прехвърлителят не разполага със строителни книжа, разпореждането с тях не е забранено от закона. Незаконните строежи не са извадени от гражданския оборот и няма законова забрана за разпореждането, освен ако за тях не е влязла в сила заповед за премахването им. Върховният касационен съд категорично приема, че незаконен строеж може да бъде обект на прехвърлителна сделка. Така с Решение № 233 от 27.11.2012 г., постановено по гр. д. № 195/2012 г. на ВКС, II г. о., потвърждава практиката на ВКС, постановена по отменения ГПК и приема, че „... и незаконно изграден обект - жилище, преустроено въз основа на одобрен архитектурен проект, но без издадено строително разрешение, може да бъде прехвърлен чрез разпоредителна сделка и тя не е нищожна.“ Така в Решение № 233 по гр. д. № 195/2012 г., II г. о., в отговор на въпроса за възможността за придобиване право на собственост върху обект, който е незаконно построен, при условията на чл. 291 ГПК, е прието, че и незаконно изграден обект може да бъде прехвърлен чрез разпоредителна сделка и тя не е нищожна. Освен това ВКС подчертава, че въпросът дали строежът е законен или не, е относим към възможността за премахването му, но не и към правото на собственост на незаконната сграда. Смисълът на уредената в § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ забрана за прехвърляне на строежи, изградени до 07.04.1987 г., за които няма строителни книжа, без да е представено надлежно удостоверение за търпимост не е да извади тези строежи от гражданския оборот, а да обърне внимание на приобретателя, че ако строежът подлежи на премахване като незаконен, приобретателят ще придобие само вложените в строежа материали, но ще поеме разносните по неговото премахване. Затова съдебната практика приема, че не е въведена забрана за разпореждане със строежи без удостоверение за търпимост, но приобретателят поема всички последици при постановена заповед за премахване.

В случая липсата на удостоверение за търпимост не е представлявала пречка за сключване на окончателния договор и получаването на продажната цена. Вярно, че от значение са клаузите на договора, според които е следвало да се представи такъв документ, но липсва съдебно признато материално право за принадлежността на материалното право в полза на ищеца (съдът е отменил мълчаливия отказ и е върнал преписката на органа за изясняване на фактите).

Съдът намира още, че не са доказани настъпилите вреди, а именно пропуснати ползи от получаването на продажната цена. Понятието пропусната полза не е дефинирано. В теорията и съдебната практика се приема, че пропуснатата полза е неосъществено сигурно увеличаване на имуществото. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването.

В случая се твърди, че е пропуснато получаването на продажната цена, но това би означавало липсата на договор за прехвърляне собствеността на имот срещу определена цена. От показанията на свидетеля се прави извод, че не е прекратена договорната връзка по предварителния договор, доколкото страните са постигнали допълнителна уговорка за продължаване действието му. Вярно, че от значение е писмената форма на тази категория договори, която е за доказване и действителност, но ответникът не е страна по този договор, а едната страна, участваща по този договор, разяснява действителни договорни отношения. Още повече, че липсват доказателства за прекратяването или развалянето на предварителния договор. По тези съображения е налице договорна връзка по предварителния договор, а това означава, че съществува потенциалната възможност за получаване на продажната цена при представянето на документа, ако са налице съответните предпоставки за това, регламентирани в пар. 16 и пар. 127 ПР на ЗУТ. В този смисъл не е налице пропуснато сигурно увеличение на имуществото, а това води до извод за липсата на пропусната полза.

Горното води до извод, че исковата претенция е неоснователна и като таква следва да се отхвърли. По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 3, вр. чл. 144 АПК ответната страна има право да ѝ се възстановяват направени разноски, които са в размер на 200 лева (102,26 евро) за юрисконсултско възнаграждение, което е минималният размер, съответстващ на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от „Андроник 1“ ЕООД иск с правна квалификация чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ за осъждане на Столична община да заплати сумата 307 052,57 лева (равностойност на 156 993,49 евро), представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от получаване на продажната цена на обекта (ПМО – прикрепен дървен навес към трафопост) от негова продажба по сключен предварителен договор, причинени от незаконосъобразен отказ за издаване на удостоверение за търпимост от главния архитект на Столична община и от неизпълнението на решение № 10199/24.03.2025 г. по адм. д. № 10388/2024 г. по описа на АССГ.

ОСЪЖДА „Андроник 1“ ЕООД да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 - дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: