

РЕШЕНИЕ

№ 5721

гр. София, 10.10.2018 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 20.09.2018 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева и при участието на прокурора Яни Костов, като разгледа дело номер **2647** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 203 и сл. АПК, вр. чл. 1 ЗОДОВ.

Производството по делото е образувано по подадена от [фирма], със седалище и адрес на управление в [населено място], [улица], представлявано от С. Н. искова молба срещу Дирекция за национален строителен контрол, представлявано от началника И. Н., с която моли за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 1 841 956,54 лв., представляваща обезщетение за претърпени от ищеца имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от нереализирани договори за наем, в следствие на незаконосъобразен акт на ответника, отменен с влязло в сила съдебно решение, както и сумата от 400 269,47 лв. /след направено увеличение на исковата претенция/, представляваща законна лихва за забава върху претендираната главница, считано от 01.12.2015 г. до 05.03.2018 г. /датата на подаване на исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

В исковата молба са изложени подробни съображения за основателността ѝ. Посочва се, че въз основа на издадено разрешение за строеж, дружеството е изградило офис сграда с две подземни нива гаражи, магазин за промишлени стоки, кафене, банков офис и подземен трафопост, сградни ВиК отклонения, външно ел. захранване на трафопост и кабели Ср.Н. за офис сграда”, находящи се в УПИ IX-10, кв. 184, район „В.”, по плана на [населено място], м. „Западно направление”, [улица], който обект е изпълнен с съответствие с чл. 169, ал. 1 -3 от ЗУТ. Дружеството поискало назначаване на Държавна приемателна комисия (ДПК) за издаване на разрешение за ползване, като

в предвидения за това срок такова не било издадено. Мълчаливият отказ за издаване на разрешение за ползване е оспорен от дружеството, като съдът, с влязло в сила решение, е отменил като незаконосъобразен мълчаливия отказ на ДНСК. След отмяната на мълчаливия отказ, на 18.01.2016 г. е издадено разрешение за ползване, което отново е било оспорено от дружеството, а съдът с влязло в сила решение, обявил за нищожно издаденото разрешение. В следствие на влязлото в сила съдебно решение, ДНСК издали ново разрешение за ползване на 31.07.2017 г.

Посочва, че поради невъвеждане в експлоатация на сградата в срок, се стигнало до разваляне от страна на наемателите на договорите за наем, сключени между дружеството ищец и наематели на обектите в сградата. В резултат на това, ищецът понесъл имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от неосъществени наемни отношения. В исковата молба са посочени общо 7 наемни договора с различни юридически лица, сключени в периода 01.04.2015 г. – 06.04.2015 г. Поради неиздаване на разрешение за ползване, договорите били развалени по вина на ищеца. В исковата молба са отразени периодите, за които се твърди, че са налице пропуснати ползи, както и датите на разваляне на договорите, датите, на които са сключени нови договори с други дружества. Ищецът посочва, че стойността на неосъщественото увеличение на имуществото му е формирано при отчитане на началната дата на дължими наеми по първоначалните договори, последвал период на незаемост на офисните помещения и пропуснати наеми поради развалянето на договорите от първоначалните наематели, датите от които последващите наематели на същите офисни помещения са започнали плащане на наемни вноски, разликата в договорените месечни наемни цени с първоначалните и последващи наематели. Моли за осъждане на ответника.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. Г. и Р., които молят исковата молба да бъде уважена и претендира разноски по делото, за които представя списък по чл.80 от ГПК. В представени по делото писмени бележки излага подробни съображения за основателност на исковата претенция.

Ответникът Дирекция за национален строителен контрол, чрез процесуалния си представител адв. Б., е депозирал отговор на исковата молба, с който я оспорва като неоснователна. Посочва, че ответникът е бил поставен в положение, в което да не може да назначи ДПК за издаване на разрешение за ползване, тъй като позицията на МК и в частност ГД „ИОКН“ при МК е била непоследователна, а отговорите на исканията на ДНСК представляват отказ за заверка на екзекутивна документация и не съдържат положително становище за въвеждане в експлоатация на строежа и издаване на разрешение за ползване. Счита, че до порочния кръг свързан с участието или не на МК се е стигнало в следствие на противоречива нормативна уредба. Счита, че отказите на МК да съгласуват екзекутива и упоритото им нежелание да дадат положително становище за въвеждане в експлоатация на процесния обект е принудило ответника изрично да откаже назначаването на ДПК и да издаде разрешение за ползване. Счита, че добросъвестните усилия на ДНСК за спазване на законите и опазване на културното наследство не могат да се ценят в негова вреда. Освен това посочва, че претендираните пропуснати ползи са хипотетични, а не реално претърпени. Между отменения мълчалив отказ и претендираните пропуснати ползи не съществува пряка и непосредствена причинно-следствена връзка. Освен това намира, че ищецът сам се е поставил в ситуация да може да твърди и доказва вреди, за което ответника не следва да отговаря. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноските

по делото.

В съдебно заседание и представени по делото писмени бележки поддържа отговора и излага съображения за това, че претендираните ползи не са реално настъпили. Дори да са налице вреди, те не са в пряка и непосредствена причинна връзка с отменения мълчалив отказ на ответника.

Представител на СГП излага становище за неоснователност на исковата претенция, както по основание, така и по размер.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С разрешение за строеж № 136/09.06.2009 г., издадено от главния архитект на [населено място], на дружеството [фирма] е дадено разрешение да изгради „офис сграда с две подземни нива гаражи, магазин за промишлени стоки, кафене, банков офис и подземен трафопост, сградни ВиК отклонения, външно ел. захранване на трафопост и кабели Ср.Н. за офис сграда“, находящи се в УПИ IX-10, кв. 184, район „В.“, по плана на [населено място], м. „Западно направление“, [улица].

На 25.03.2015 год. [фирма] е подало заявление вх. № пр.1174 от 25.03.2015 год. с вх. № СО-1471-05-207 от 25.03.2015 год. на ДНСК за издаване на разрешение за ползване на изградения обект. Към заявлението са приложени всички необходими документи в съответствие с изискванията на чл. 177, ал. 1 от ЗУТ и чл. 4 от Наредба № 2/31.07.2003 год. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

В срока по чл. 6, ал. 1 от Наредба № 2/31.07.2003 год. не е назначена комисия за приемане на обекта и не е издадено разрешение за ползване на обекта.

Мълчаливият отказ е оспорен пред АССГ, който с влязло в сила на 01.12.2015 г., решение, постановено по адм.д. № 9561/2015 г., е отменил отказа за издаване на разрешение за ползване на сградата. С решението е даден 30 дневен срок на ответника за издаване на разрешението.

Въз основа на влязлото в сила решение, ответникът е издал разрешение за ползване на сградата № СТ-05-57/18.01.2016 г.

Разрешението е оспорено отново от жалбоподателя, в частта, с която е посочено, че се разрешава ползването на строеж при удостоверяване спазването на изискванията за строителство в Трета охранителна зона на Историко-археологически резерват „Антична С. и Средновековен С.“ в центъра на [населено място] и в охранителната зона на недвижима културна ценност „Административна сграда, б. фабрика „А. Ч.“, находяща се в УПИ VIII-9, кв. 184, м. „Западно направление“ по плана на [населено място], от компетентния орган за опазване на културното наследство по Закона за културното наследство /ЗКН/ съобразно изразеното особено мнение с изх. № 04-05-6/13.01.2016 г. на Министерство на културата.

С влязло в сила на 13.07.2017 г. решение, постановено по адм. д. № 1102/2016 г. на АССГ, е обявена за нищожна оспорената част от разрешението, а преписката отново е върната на органа за издаване на акт.

С разрешение № СТ-05-882/31.07.2017 г., зам.-началника на ДНСК е дал разрешение за ползване на обекта „Офис сграда с две подземни нива гаражи, магазин за

промишлени стоки, кафене, банков офис и подземен трафопост, сградни ВиК отклонения, външно ел. хранване на трафопост и кабели Ср.Н. за офис сграда”, находящи се в УПИ IX-10, кв. 184, район „В.”, по плана на [населено място], м. „Западно направление”, [улица].

По делото се представи Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа от 05.03.2015 г., в който е посочено, че строежът е изпълнен съгласно одобрените проекти, преработки и договорите за строителство и че наличната документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

След подаване на заявлението за издаване на разрешение за ползване на изградения обект, дружеството ищец е сключило първоначално седем договори за наем на различните обекти в сградата.

1. Договор за наем от 03.04.2015 г., сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за помещение с обща площ 39.09 кв.м., находящо се на 1 етаж, за срок от 3 години, с месечна наемна цена от 921.80 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

2. Договор за наем от 01.04.2015 г., сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за помещение с обща застроена площ 465,97 кв.м., находящо се на 2 етаж, за срок от 3 години, с месечна наемна цена от 6 244.63 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

3. Договор за наем от 02.04.2015 г., сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за помещение с обща застроена площ 507,74 кв.м., находящо се на 3-ти етаж, за срок от 3 години, с месечна наемна цена от 6 346.75 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

4. Договор за наем от 02.04.2015г, сключен с АД „Д., Д., Н. И КО.”, за помещение с обща застроена площ 451,88 кв.м., находящо се на 4 етаж, за срок от 3 години с месечна наемна цена от 2 842.25 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

5. Договор за наем от 01.04.2015г, сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за 6, 7 и 8 етажи с обща застроена площ от 1 074,74 кв.м. плюс 10 кв.м. тераси, за срок от 3 години с месечна наемна цена от 14 539.25 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

6. Договор за наем от 06.04.2015 г., сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за помещение с обща застроена площ 204.98 кв.м., находящо се на 10 етаж, за срок от 3 години с месечна наемна цена от 2 842.25 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

7. Договор за наем от 02.04.2015 г., сключен с [фирма], ЕИК[ЕИК], за помещение с обща застроена площ 204,98 кв.м., находящо се на 11 етаж, за срок от 3 години с месечна наемна цена от 2 842.25 евро. В договора е отразено, че наетите помещения ще бъдат предадени не по-късно от 01.06.2015 г. /чл.2.2/. Съгласно договора, първата дължима вноска е 01.06.2015 г.

И седемте договора са развалени с нотариални покани, изпратени от наемателите до

дружеството ищец, както следва:

1. Договор за наем от 03.04.2015 г., сключен с [фирма], е развален от наемателя с нотариална покана от 02.07.2015 г., на нотариус рег. № 267 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 07.07.2015 г., удостоверено от нотариус.

2. Договор за наем от 01.04.2015 г. сключен с [фирма], е развален от наемателя с нотариална покана от 25.06.2015 г., на нотариус рег. № 259 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 25.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

3. Договор за наем от 02.04.2015 г., сключен с [фирма], е развален от наемателя с нотариална покана от 25.06.2015 г., на нотариус рег. №340 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 25.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

4. Договор за наем от 02.04.2015 г., сключен с АД „Д., Д., Н. И КО.“ е развален от наемателя с нотариална покана от 24.06.2015 г., на нотариус рег. № 620 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 24.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

5. Договор за наем от 01.04.2015 г. сключен с [фирма], е развален едностранно от наемателя с нотариална покана от 19.06.2015 г., на нотариус рег. №536 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 19.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

6. Договор за наем от 06.04.2015 г. сключен с [фирма], е развален от наемателя с нотариална покана от 26.06.2015 г. на нотариус рег. № 203 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 26.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

7. Договор за наем от 02.04.2015 г. сключен с [фирма], е развален от наемателя с нотариална покана от 26.06.2016 г. на нотариус рег. № 203 на НК. Нотариалната покана е получена от представител на ищеца на 26.06.2015 г., удостоверено от нотариус.

Основната причина изтъкната във всички нотариални покани, като основание за прекратяване на договорите е забавата от страна на ищеца да предаде владението върху помещенията наети от наемателите.

Представиха се нотариални покани и в оригинал, след което съдът извърши съпоставка на представените копия с оригиналите на нотариалните покани и констатира, че копията съответстват на оригиналите.

В последствие, след прекратяване на посочените по-горе договори и след издаване на разрешението ползване № СТ-05-57/18.01.2016 г., дружеството ищец е сключило нови договори за наем, както следва:

След прекратяване на сключения договор за наем с [фирма], за помещенията на първи етаж, ищецът е сключил договор за наем с [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.05.2016 г., която е в размер на 742,71 евро през първата година и 781,8 евро след това.

След прекратяване на сключен договор за наем с [фирма], за помещения на втори етаж, ищецът е сключил договор за наем със ЗК [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017 г., в размер на 4 333,50 евро.

След прекратяване на сключения договор за наем с [фирма], за помещения на третия етаж, ищецът е сключил договор за наем със ЗК [фирма], с дата на първа дължима

месечна наемна цена - 01.07.2017 г., която е в размер на 4 722,00 евро.

След прекратяване на договор за наем с АД „Д., Д. И Н.“, за помещение 4А на четвърти етаж, ищецът е сключил договор със [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 19.09.2016 г., която е в размер на 1 905,09 евро.

А за помещение 4Б, намиращо се на четвърти етаж, дружеството е сключило договор със ЗК [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017 г., която е в размер на 2 591,90 евро.

След прекратяване на договора с [фирма], за помещения 6 етаж, е сключен договор със ЗК [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017 г., която е в размер на 4 143,52 евро.

След прекратяване на договора с [фирма], за помещение 7А, на 7 етаж, е сключен договор със [фирма] с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.08.2016 г., която е в размер на 1 217,89 евро.

А за помещение 7Б на 7-ми етаж, е сключен договор за наем със ЗК [фирма], с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017г, която е в размер на 2 545,59 евро.

След прекратяване на договора с [фирма], за помещения 8-ми етаж, е сключен договор със ЗК [фирма] с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017 г., която е в размер на 2 285,47 евро.

След прекратяване на договора за наем с [фирма], за помещения на 10-ти етаж е сключен договор със ЗК [фирма] с дата на първа дължима месечна наемна цена - 01.07.2017 г., която е в размер на 1 906,31 евро.

След прекратяване на договора за наем с [фирма] за помещения на 11-ти етаж, ищецът е сключил нов договор за наем с [фирма] с дата на първа дължима месечна наемна цена - 26.11.2016 г., която е в размер на 2 357,27 евро.

По делото е изготвено и прието, основно и допълнително заключение по съдебно-счетоводна експертиза относно размера на исковата претенция, което съдът приема като компетентно дадено. Вещото лице е дало отговор на поставените задачи в табличен вид. Посочило е стойностите на отделните първоначални и последващи договори в евро и лева.

Месечните наемни вноски по първоначалните договори, са както следва в едро и лева: по договора с [фирма] е 921.80 евро, съответно 1802,88 лв., по договора с [фирма] е 6 244.63 евро и съответно 12 213,43 лв., по договора с [фирма] е 6 346,75 кв.м., съответно 12 413,16 лв., по договора с АД „Д., Д., Н. И КО“ е 2 842.25 евро или 5 558,86 лв., [фирма] е 14 539.25 евро, съответно 28 436,30 лв., по договора с [фирма] е 2 842.25 евро, съответно 5 558,96 лв. и по договора с [фирма] е 2 842.25 евро, съответно 5 558,96 лв.

По последващите договори месечните наемни вноски в евро и лева са както следва: по договора със ЗК [фирма], за фронт офис на 1-ви ет. е 716,379 евро или 1401,12 лв., по договор с [фирма] за магазин на 1-ви етаж е 742,71 евро или 1452,61 лева, по договор със ЗК [фирма] за офис 2А и 2Б е 4 333,52 евро или 8475,63 лв., по договор със ЗК [фирма] за офиси 3А и 3Б сумата е 4719,47 евро или 9230,48 лева, по договор със [фирма] за офис 4А сумата е 2132,44 евро или 4710,69 лева, по договор със ЗК [фирма] за офис 4Б сумата е 2 591,91 евро или 5 069,34 лева, по договор с ЗК [фирма] за офиси 6А и 6Б, сумата е 4 143,52 евро или 8 104,02 лева, по договор с [фирма] за офиси на 7-ми етаж, сумата е 1 217,89 евро, или 2381,99 лева, по договора със ЗК [фирма] за офис 7Б сумата е 2 545,60 евро или 4 978,75 лева, по договора със ЗК

[фирма] за офис 8Б сумата е 2 285,47 евро или 4470,00 лева, по договора със ЗК [фирма] за офис 9Б сумата е 1906,31 евро или 3 728,43 лева, по договора с „У.А.Г. П. С.-клон България“ за 11-ти етаж, сумата е 2 357,27 евро или 4 610,42 лева и по договора със ЗК [фирма] за офис 12Б сумата е 641,70 евро или 1255,06 лева.

Вещото лице е посочило разликата в месеци между датата, на която е следвало да се плати първата наемна вноска по първоначално сключените договори и датата, на която е следвало да се плати първата наемна вноска по последващите договори. Те са както следва: за магазин на първия етаж, за който е бил сключен договор в [фирма], а в следствие с [фирма] е 11 месеца, за офис 2А и 2Б, за които първоначалния договор е бил с [фирма], а в следствие със ЗК [фирма] е 25 месеца, за офиси 3А и 3Б, за които първоначалния договор е с [фирма], а последващия с ЗК [фирма] е 25 месеца, за офис 4А, за който първоначалния договор е с АД „Д., Д., Н. И КО“, а последващия със [фирма] е 15м. и 19 дни, за офис 4Б, за който първоначалния договор е с АД „Д., Д., Н. И КО“, а последващия със ЗК [фирма] е 25 месеца, за офиси 6А и 6Б, за които първоначалния договор е с [фирма], а последващия със ЗК [фирма] е 25 месеца, за 7-ми етаж, за който първоначалния договор е с [фирма], а последващия с [фирма] е 14 месеца, за офис 7Б, за който първоначалния договор е с [фирма], а последващия със ЗК [фирма] е 25 месеца, за офис 8Б, за който първоначалния договор е с [фирма], а последващия със ЗК [фирма] е 25 месеца, „з“ за офис 10Б, за който първоначалния договор е с [фирма], а последващия със ЗК [фирма] е 25 месеца, за офиси на 11 етаж, за които първоначалния договор е с [фирма], а последващия със „У.А.Г. П. С.-клон България“ е 17 месеца и 26 дни. За отдаването под наем на фронт офис на първи етаж и за офис 9Б, не са били сключени първоначални договори, а само последващи.

Вещото лице е посочило и какъв е общият размер в лева на наемните цени, които щеше да получи [фирма] по договорите за наем, сключени с първоначалните наематели и последващите такива поотделно за периода от датата на първата дължима по тях наемна вноска до датата на първата дължима наемна вноска от последващите наематели. Сумите са както следва:

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] и първата наемна вноска по договора с [фирма] сумата е 19 831,73 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] и първата наемна вноска по договора с ЗК [фирма] сумата е 305 335,87 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] и първата наемна вноска по договора с ЗК [фирма] сумата е 310 329,10 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с „Д., Д. И Н.“ АД и първата наемна вноска по договора със [фирма] сумата е 86 905,04 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] и първата наемна вноска по договора с ЗК [фирма] сумата е 672 594,47 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] и първата наемна вноска по договора с ЗК [фирма] сумата е 138 973,95 лева;

за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] първата наемна вноска по договора с „У.А.Г. П. С.-клон България“ сумата е 99 320,05 лева;

Размерът на законната лихва върху размера на пропуснатите наеми по договорите с първоначалните наематели, считано от 01.12.2015 г. /датата на влизане в сила на отменителното решение/ до 05.03.2018 г. датата на подаване на исковата молба. Те са както следва: лихвата върху сумата от 19 831,73 лв. е 4559,37 лв., върху сумата от 305

335,87 лв. е 7 197,73 лв., върху сумата от 310 329,10 лв. е 71 345,69 лв., върху сумата от 86 905,04 лв. е 19 979,76 лв., върху сумата от 672 594,47 лв. е 154 631,71 лв., върху сумата от 138 973,95 лв. е 31 950,57 лв., върху сумата от 99320,05 лв. е 22 834,01 лв.

Отразен в заключението е и размерът на разликите между договорените месечни наемни цени по договорите за наем с първоначалните и последващите наематели поотделно.

В допълнително заключение, вещото лице е посочило, че общият размер в лева на наемната цена, която би получило [фирма] по Договор за наем от 02.04.2015г. с АД"Д., Д., Н. и КО", ако последното не беше прекратило договора за наем, за помещение 4А с обща застроена площ 173,19 кв.м. на етаж 4, в офис сградата през периода от 01.06.2015 г. до 19.09.2016 г. е 33 307,70 лв., която сума е изчислена на база цената на кв.м. за периода от 15 м. и 19 дни. А размерът на наемната цена по отношение на за помещение 4Б с обща застроена площ 278,70 кв.м. на етаж 4, в офис сградата през периода от 01.06.2015г. до 01.07.2017 г. е 85 713 лв., която сума отново е изчислена на база цена за кв.м. за период от общо 25 месеца.

Размерът на законната лихва върху главницата от 33 307,70 лв. е 7 657,55 лв. за периода от 01.12.2015 г. до 05.03.2018 г. Размерът на законовата лихва в лева върху главницата за помещение 4Б за периода от 01.12.2015г. до 05.03.2018г. е 19 705,70 лв.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, достигна до следните правни изводи:

Предмет на разглеждане са обективно съединени искове, предявени от [фирма], с които дружеството моли съда да осъди ответника Дирекция за национален строителен контрол да заплати на ищеца сумата от **1 841 956,54 лв.**, представляваща обезщетение за претърпени от ищеца имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от нереализирани договори за наем, в следствие на незаконосъобразен акт на ответника, отменен с влязло в сила съдебно решение, както и сумата от **400 269,47 лв.** /след направено увеличение на исковата претенция/, представляваща законна лихва за забава върху претендираната главница, считано от 01.12.2015 г. /датата на влизане в сила на отменителното решение/ до 05.03.2018 г. /датата на подаване на исковата молба/, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

Съдът намира подадената искова молба за допустима и като такава следва да бъде разгледана по същество. Същата касае твърдения за претърпени имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи за ищеца в следствие на незаконосъобразен административен акт.

Съгласно разпоредбата на чл. 203 АПК гражданите и юридическите лица могат да предявяват искове за обезщетения за вреди, причинени им от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на административни органи и длъжностни лица. Идеята е неблагоприятните последици от евентуално положително за увредения решение да бъдат понесени от бюджета на това учреждение, от чиито състав са причинителите на вредите. Съгласно изискванията на чл. 205 от АПК исковете за обезщетение за вреди се предявяват срещу юридическото лице, представлявано от органа, от чиито незаконосъобразен акт, действие или бездействие са причинени вредите.

Основателността на иск с правно основание чл. 1, ал.1 ЗОДОВ предполага установяването на кумулативното наличие на следните предпоставки:

незаконосъобразен акт, действие или бездействие на орган или длъжностно лице на държавата, при или по повод изпълнение на административна дейност, отменени по съответния ред; настъпила вреда от такъв административен акт и причинна връзка между постановения незаконосъобразен акт, действие или бездействие и настъпилия вредоносен резултат. При липсата на някой от елементите на посочения фактически състав не може да се реализира отговорността на държавата по посочения ред.

От така изложеното, съдът приема, че първият въпрос, който следва да бъде разгледан е въпросът за пасивната процесуална легитимация на ответника. За да бъде един ответник надлежна страна по иск по чл.203 АПК, следва незаконосъобразният акт, действие или бездействие да бъдат издадени или съответно извършени/неизвършени от длъжностно лице, намиращо се в трудово или служебно правоотношение с учредението, срещу което е предявен искът. Т.е., всяко едно учреждение, юридическо лице или друга държавна организация, отговарят за вредите, които техни служители са причинили на граждани и юридически лица, със своите незаконосъобразни актове, действия или бездействия. Искът е предявен срещу Дирекция за национален строителен контрол, а незаконосъобразният мълчалив отказ, от който ищецът черпи права е издаден от началника на ДНСК, поради което и именно конституираният ответник е юридическото лице, пасивно легитимирано да отговаря за причинените на ищеца вреди от отмяната на тази заповед. Искът е предявен срещу ДНСК, а незаконосъобразният акт, на който ищецът основава претенцията си е следвало да бъде издаден /предвид на това, че е мълчалив отказ/ именно от директора на ДНСК, като пасивно легитимирано е юридическото лице, в чиято структура се намира лицето, постановило незаконосъобразния акт. Дирекция за национален строителен контрол е разпоредител с бюджетни средства, в структурата на Министерство на регионалното развитие и благоустройството и е пасивно легитимиран ответник по предявения иск.

Съдът намира, че е налице първата предпоставка на визираната в чл. 1, ал.1 ЗОДОВ хипотеза, а именно налице е незаконосъобразен административен акт, надлежно отменен като такъв, по съответния ред. Този факт не е спорен по делото, а и се доказва от представените документи. След завършване на офис сграда, строителството на която е надлежно разрешено, ищецът е подал заявление до ответника да назначи ДПК, която да приеме обекта и да бъде издадено разрешение за ползване. В предвидения в чл. 6, ал.1 Наредба № 2/31.07.2003 год. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти не е назначена комисия за приемане на обекта и не е издадено разрешение за ползване на обекта. Така е формиран мълчалив отказ на ответника да издаде разрешение за ползване на обекта. Мълчаливият отказ е оспорен пред АССГ, който с влязло в сила на 01.12.2015 г., решение, постановено по адм.д. № 9561/2015 г., е отменил отказа за издаване на разрешение за ползване на сградата. С решението е даден 30 дневен срок на ответника за издаване на разрешението. Въз основа на влязлото в сила решение, ответникът е издал разрешение за ползване на сградата № СТ-05-57/18.01.2016 г.

В този смисъл е налице първата предпоставка - незаконосъобразен акт, на орган или длъжностно лице на държавата, в лицето на Дирекция за национален строителен контрол, при или по повод изпълнение на административна дейност, отменен по съответния ред.

По отношение на наличието на вреда:

Както беше посочено по-горе, претенцията за настъпили имуществени вреди за ищеца се изразява в пропуснати ползи, представляващи нереализирани договори за наем, развалени по вина на ищеца, но поради незаконосъобразния административен акт на ответника.

Ищецът твърди да е претърпял имуществени вреди, в следствие на отменения административен акт, като за период от м.06.2015 г. до 2016 г./2017 г. /в зависимост от датата на сключване на последващ договор за съответното помещение/ е пропуснал да увеличи имуществото чрез получаване на парични суми от отдаване под наем на помещения, намиращи се в новоизградената сграда, за която не е издадено своевременно разрешение за ползване. Както се посочи по-горе, неиздаването на разрешение за ползване е отменено от съда, с влязло в сила решение

За да бъде налице вреда, изразяваща се в пропуснати ползи, то следва резултата, който ищецът е целял да постигне, да е сигурен. Пропуснатата полза е налице, ако има неосъществено увеличение на имуществото на пострадалото лице, което е щяло да настъпи със сигурност и това увеличение непременно е щяло да се осъществи, ако не е бил незаконосъобразния акт. За ищеца ще е налице правото да получи обезщетение, ако докаже със сигурност, че е щял да получи приходи от наемни вноски по сключени договори за наем с трети лица, за посочения от ищеца период, както и че този приход е в претендирания размер. Пропуснатата полза се изразява в това, че едно лице пропуска да осъществи една полза, а именно да увеличи имуществото си, макар да са съществували всички условия за това, като единствено увреждането /отменения незаконосъобразен акт/ го лишава от възможността да реализира една сигурна облага. Следователно пропуснатата полза е това увеличение на имуществото на увредения, което при обикновени условия би настъпило, ако ответникът не бе го увредил, т.е. тази, която при обикновено развитие на нещата би могла с висока степен на вероятност да се очаква. В конкретния случай съдът счита, че се касае за тежко увреждането на ищеца наемодател на офис помещения в изградена от него сграда, който в продължение на определен период от време, е поставен в невъзможност да приведе в изпълнение вече сключените договори за наем, като предостави за ползване наетите от дружества помещения. За да се приеме, че в правната сфера на ищеца е настъпила вреда, следва по безспорен начин да е установено, че без незаконосъобразния акт на длъжностно лице на ответника, пропуснатата полза със сигурност би се реализирала в правната му сфера, което обстоятелство беше установено от събраните по делото доказателства.

Следва и да се отбележи, че наличието на пропусната полза се предпоставя от съществуването на сигурност или поне висока степен на вероятност за увеличение на имуществото на кредитора, която не се предполага. В същия смисъл е и решение № 35 от 22.08.2014 г. на ВКС по т. д. № 1916/2013 г., както и приетото в ТР № 3/12.12.2012 г. на ОСГТК на ВКС.

Съдът намира за доказана исковата претенция за обезщетяване на претърпени имуществени вреди в следствие на пропуснати ползи, поради следното.

След изграждане на офис сграда, след подаване на заявление за назначаване на ДПК и издаване на разрешение за ползване на сградата, в период от 01.04.2015 г. до 06.04.2015 г., ищецът е сключил договори за наем с трети лица, които договори влизат в сила на 01.06.2015 г., когато е дължима и първата наемна вноска. Отлагателното действие на договорите е съобразено със срока, в който следва да се назначи

комисията и съответно да се издаде разрешението за ползване, както и предвиден риск от евентуално забавяне. В този смисъл, неоснователно е възражението на ответника, че ищецът сам се е поставил в ситуация на настъпване на едно бъдещо несигурно събитие, като е сключил договори за наем, преди издаване на разрешението за ползване. Доколкото сградата е била изпълнена съобразно изискванията и за нея са били налице всички необходими документи, то за ищеца не е съществувало съмнение по съвоевременно издаване на поискания документ. Не е възможно да се предполага недобросъвестно поведение от страна на ответника, за да забави ищеца търсене на възможност за реализация на направената от него инвестиция. Срокът за изпълнение на посочените действия и съответно за издаване на акта от страна на ответника е 7-дневен, съгласно действащата към момента на подаване на заявлението редакция на чл. 6 от Наредба № 2/31.07.2003 год. В този срок разрешение не е издадено, не е издадено и към датата на подаване на жалба срещу мълчалив отказ да се издаде. Поради това неиздаване на издаването на разрешение за ползване на сградата, ищецът не е могъл да предаде владението на дружествата, с които е сключил договорите за наем и съответно да приведе в изпълнение договорите. Несвоевременното предоставяне на помещенията, е станало причина наемателите да не заплащат наемните си вноски и в последствие да поискат развалянето на договорите, като изпратят нотариални покани за развалянето им. Представените по делото договори са оспорени от ответника, като съставени за целите на процеса. Съдът обаче не възприема това възражение за основателно, тъй като посоченото обстоятелство не беше доказано. По делото бяха представени нотариални покани, с които всичките дружества по 7-те първоначални договора, развалят договорите за наем. Нотариалните покани бяха представени и в оригинал. След направена съпоставка между оригиналите и копията, съдът констатира, че копията съответстват на оригиналите. Нотариалните покани съдържат в себе си удостоверяване на датите на връчване на поканата на наемодателя за разваляне на договора, а освен това, съдържат и описание на сключените договори, които се развалят с поканите. Доколкото е налице такова удостоверяване на датите на връчване на поканите и всички те са от периода 19.06.2015 г. до 02.07.2015 г., то съдът приема, че няма как към м.06 и 07.2015 г. да се развали договор съставен в последствие за целите на процеса. Нотариалното удостоверяване, макар и само на датата на връчване, не може да не бъде кредитирано, тъй като изхожда от длъжностно лице, носещо отговорност за действията си. Същото не беше оспорено и съдът кредитирайки го, намира, че представените договори са валидни и непораждането на правното им действие е единствено в следствие на неиздаването на разрешение за ползване, което както беше посочено по-горе е отменено с влязло в сила решение.

В този смисъл, настоящия съдебен състав приема, че за ищеца е налице настъпила реална вреда от пропуснати ползи, изразяваща се в неполучаване на приходи от сключени договори за наем, която е доказано по несъмнен начин с представените по делото доказателства. Освен от неполучаването на приходи по сключените договори за определени периоди, които ще бъдат посочени по-долу, ищецът е претърпял вреди, изразяващите в разликата между наемната цена по първоначално сключените договори с наемателите, които са били за срок от три години от подписване на договорите, и наемната цена по последващите договори. Това е така, тъй като ако бяха приведени в изпълнение първоначално сключените договори, то ищецът щеше да получи приходи от наем в един размер, определен с договора за периода на действие

на договора от три години. Но поради неиздаването на разрешението за ползване и последвалото разваляне на договора, ищецът в период от почти една година не е получавал посочените приходи, а след това до изтичане срока на първоначалните договори е получавал по-нисък приход от последващите договори.

По отношение на периода на вредата от пропуснати ползи:

Относно периода от време, през който ищецът претендира да е претърпял имуществени вреди, се установи, че заявлението за назначаване на ДПК и издаване на разрешение за ползване е подадено на 25.03.2015 г. Първоначалните договори за наем са сключени в периода от 01.04.2015 г. до 06.04.2015 г., но всички с дата на предаване на имота, не по-късно от 01.06.2015 г., т.е., това е датата на която договорите влизат в сила, като и на тази дата се дължи първата наемна вноска. Отменителното решение е влязло в сила на 01.12.2015 г. Първоначалните договори са развалени с нотариални покани в периода от 19.06.2015 г. до 02.07.2015 г. Последващите договори са сключени също на различни дати. Т.е. периодът, за който ищецът може да претендира пропуснати ползи от нереализирани договори за наем, е различен за различните помещения, които са обект на различни договори. Периодът на пропусната полза поради незаетост на помещенията, поради прекратяване на договорите, следва да се формира като се вземе предвид датата на първата дължима вноска по наемната цена по първоначалните договори и датата по първоначалната наемна вноска по последващите договори за всяко едно помещение, за което е имало сключен първоначален договор. Периодът на пропуснатите ползи поради разликата в наемната цена по първоначалните договори и последващите такива, тъй като последващите са в по-нисък размер, следва да се формира, като се вземе предвид датата по първата наемна вноска по последващите договори за всяко едно помещение, за което е имало сключен първоначален договор и датата на изтичане на срока на действие на първоначалния договор, или в случая датата на подаване на исковата молба, която предшества датата на изтичане на договора. Периодът на тази претенция също е различна с оглед различните дати на сключване на последващите договори.

Различните периода са както следва:

За помещение на първи етаж, със застроена площ от 39,09 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.05.2016 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/. Период на пропусната полза, поради разлика в наемните цени от 01.05.2016 г. до 01.05.2017 г.;

За помещения на втори етаж /офис 2А и 2Б/, със застроена площ от 465,97 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. / датата на първата наемна вноска от страна на 3К [фирма]/. Период на пропусната полза поради разлика в наемните цени е от 01.07.2017 г. до 05.03.2018 г. /датата на подаване на исковата молба/;

За помещения на трети етаж /офис 3А и 3 Б/, със застроена площ от 507,47 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. /датата на първата наемна вноска от страна на 3К [фирма]/. Период на пропусната полза поради разлики в наемните цени е от 01.07.2017 г. до 05.03.2018 г.;

За помещение 4А, със застроена площ от 173.19 кв.м., релевантния период, поради

незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на АД „Д., Д. И Н.“/ до 19.09.2016 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/. Последващият договор е на по-висока стойност.

За помещения 4Б, със застроена площ от 287,70 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на АД „Д., Д. И Н.“/ до 01.07.2017 г. /датата на първата наемна вноска от страна на ЗК [фирма]/. Последващият договор е на по-висока стойност.

За помещения на шести етаж /офис 6А и 6Б/, със застроена площ от 445,54 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. /датата на първата наемна вноска от страна на ЗК [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлики в наемните цени е от 01.07.2017 г. до 05.03.2018 г.

За помещения на седми етаж /офис 7А/, със застроена площ от 109,75 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.08.2016 г. / датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлика в наемните цени е от 01.08.2016 г. до 05.03.2018 г.

За помещение на седми етаж /офис 7Б/, със застроена площ от 273,72 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. / датата на първата наемна вноска от страна на ЗК [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлика в наемните цени е от 01.05.2016 г. до 05.03.2018 г.

За помещение на осми етаж /офис 8Б/, със застроена площ то 245,75 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. /датата на първата наемна вноска от страна на ЗК [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлики в наемните цени е от 01.07.2017 г. до 05.03.2018 г.

За помещения на десети етаж, със застроена площ от 204,98 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/ до 01.07.2017 г. /датата на първата наемна вноска от страна на ЗК [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлика в наемните цени е от 01.05.2016 г. до 05.03.2018 г.

За помещения на единадесети етаж, със застроена площ от 204,98 кв.м., релевантния период, поради незаетост на помещението, е от 01.06.2015 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма] до 26.11.2016 г. /датата на първата наемна вноска от страна на [фирма]/. Периодът на пропусната полза поради разлика в наемните цени е от 26.11.2016 г. до 05.03.2018 г.

За фронт офис на първи етаж, за помещения на 9 и 12 етажи, не е имало първоначално сключени договори, поради което за тях не може да се определи период на пропуснати ползи, а същевременно такива не са налице, тъй като още в началото не е имало сключени договори, които да не са реализирани, поради отменения административен акт.

По размера на исковата претенция:

По отношение на размера на исковата претенция беше приета съдебно счетоводна експертиза, която съдът кредитира като компетентно дадена. Общият размер на дължимото от ответника обезщетение за обезвреда на настъпила за ищеца вреда,

представляваща пропусната полза, следва да се определи като общия сбор от пропуснатите ползи от незаетост на помещенията, за които е имало сключени първоначални договори, за периода на незаетостта и от пропуснатите ползи поради разлика в наемните цени между първоначалните и последващите договори, за периода от датата, на която се дължи първата наемна вноска по последващите договори до датата на подаване на исковата молба.

Видно от заключението по съдебно-счетоводната експертиза и съгласно направени служебно изчисления, стойностите са следните:

За помещение на първи етаж, за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора с [фирма], който е 11 месеца, сумата е 19 831,73 лева /1 802,88 лв.*11 м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.05.2016 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 01.05.2017 г. /първата година от действието на договора/ е 4 203,24 лв. /350, 27 лв.*12 м./, а за периода от 01.05.2017 г., от когато наемната цена се увеличава, до датата на подаване на исковата молба 05.03.2018 г. е 2 782,26 лв. /273,81 лв.*10 м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение за разликата в наемните вноски, за двата периода е 7 215,15 лв. Като към тази сума се прибави обезщетение за ненаемане на помещението, общата дължима сума става **26 817,23 лв.**

За помещение на втори етаж /офис 2А и 2Б/, за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който е 25 месеца, сумата е 305 335,87 лева /12 213,43 лв.*25м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 30 525,40 лв. /3 737,80 лв.*8м. и 5дни/. Общото дължимо обезщетение за втори етаж е в размер на **335 861,27 лв.**

За помещения на трети етаж /офис 3А и 3Б/, за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който е 25 месеца, сумата е 310 329,10 лева /12 413,16 лв.*25м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 25 991,90 лв. /3 182,62 лв.*8 м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение за трети етаж е в размер на **336 321 лв.**

За помещенията на четвърти етаж, представляващо офиси 4А и 4Б, първоначално е сключен един договор за целия етаж, с АД „Д., Д. И Н.“. В последствие за двете помещения на етажа се сключват два различни договора с различна дата на сключване. По тази причина, обезщетението от незаетост на помещенията следва да се изчисли за всяко помещение по отделно, тъй като за всяко от помещенията релевантния период е различен.

За офис 4А, с площ от 173,189 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с АД „Д., Д. И Н.“ до първата наемна вноска по договора със [фирма], който е 15 м. и 19 дни, сумата е 33 307,70 лв. /2 130,56 лв.*15 м. и 19 дни/. За офис 4Б, с площ от 278,70 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с АД „Д., Д. И Н.“ до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който 25м., сумата е 85 713,00 лв. /3 428,52 лв.*25м./. Тъй като наемната цена по двата последващи договора надвишава стойността по първоначалния договор за съответната квадратура /за офис 4А първоначалния договор е 2130,56 лв., а последващи е 4 170,69 лв., а за офис 4Б първоначалния договор е 3 428,52 лв., а последващия 5 069,34 лв./, то

не следва да се определя обезщетение, представляващо разлика между наемните цени по двата договора, тъй като с последващите договори ищецът получава по-висок доход. Общия размер на дължимото обезщетение за помещенията на четвърти етаж е в размер на **119 020,70 лв.**

За помещенията на шести, седми и осми етажи, първоначалния договор с едно дружество, с една определена обща наемна цена. Последващите договори обаче са за всеки етаж по отделно, с различни дружества и различни дати на сключване на договора. По тази причина, съдът намира, че дължимите обезщетения следва да определи за всеки един от трите етажа поотделно, като съобрази съответната квадратура на помещенията, предмет на договорите, която квадратура, събрана прави общата квадратура, предмет на първоначалния договор.

За помещенията на шести /офис 6А и 6Б/, с площ от 445,54 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който 25м., сумата е 291 828,70 лв. /11 673,15 лв.*25/. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 29 147,90 лв./3 569,13 лв.*8 м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение на шести етаж е в размер на **320 976,59 лв.**

За помещения на седми етаж офис 7А, с площ от 109,75 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора с [фирма], който е 14 месеца, сумата е 40 256,30 лв. /2 875,45 лв.*14 м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.08.2016 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 9 467,99 лв. /493,46 лв.*19м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение на офис 7А е в размер на **49 714,28 лв.**

За помещения на седми етаж, офис 7Б, с площ от 273,72 кв., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който е 25 месеца, сумата е 179 286,6 лв. /7 171,47 лв.*25м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 17 907,21 лв. /2 192,72 лв.*8м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение на офис 7Б е в размер на **197 193,81 лв.**

За помещение на 8 етаж офис 8Б, с площ от 245,75 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който е 25 м., сумата е 160 966,25 лв. /6 438,65 лв.*25м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 16 077,31 лв./1 968,65 лв.*8м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение на осми етаж е в размер на **177 043,56 лв.**

За помещения на 10 етаж, офис 10Б, с площ от 204,98 кв.м., за периода от първоначалната наемна вноска по договора с [фирма] до първата наемна вноска по договора със ЗК [фирма], който е 25 месеца, сумата е 138 974 лева /5 558,96*25 м./. А разликата в наемните цени по двата договора, за периода от 01.07.2017 г. /датата, на която второто дружество дължи първата наемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 14 949,34 лв. /1 830,53 лв.*8м. и 5 дни/. Общото дължимо обезщетение на десети етаж е в размер на **153 923,34 лв.**

За помещенията на 11 етаж, с площ от 204,98 кв.м., за периода от първоначалната

наемна вноска по договора с [фирма] до първата заемна вноска по договора с „У.А.Г. П. С.-клон България“, който е 17 м. и 26 дни, сумата е 99 320,05 лева /5 558,96*17м. и 26 дни/. А разликата в заемните цени по двата договора, за периода от 26.11.2016 г. /датата, на която второто дружество дължи първата заемна вноска/ до 05.03.2018 г. е 14 481,02 лв. /948,54 лв.*15 м. и 8 дни/. Общото дължимо обезщетение на единадесети етаж е в размер на **113 801,07 лв.**

Общият размер на дължимото обезщетение за незаостност на помещенията, за периода от датата на първата заемна вноска по първоначалните договори до първата заемна вноска по последващите е 1 665 149,20 лв. А общият размер на дължимото от ответника обезщетение за разликата в заемните цени по първоначалните и последващи договори, считано от датата на първата вноска по последващите договори до датата на подаване на исковата молба е в размер на 165 533,57 лв. Или общия размер на обезвреда за ищеца е 1 830 682,70 лв.

Както се посочи по-горе за фронт офис на първи етаж, за помещенията на девети и дванадесети етажи, не се дължи обезщетение, тъй като не са налице първоначални договори за тези помещения.

Следователно, освен, че е налице първата предпоставка за уважаване на част от исковите претенции – наличие на незаконосъобразен административен акт, отменен по съдебен ред, налице са и другите две предпоставки, а именно наличие на вреда, настъпила в патримониума на ищеца, както и причинна връзка между вредата и отменения незаконосъобразен административен акт. Доказаните по основание и размер вреди са настъпили пряко и непосредствено в имуществената сфера на ищеца, по време, когато не е могъл да реализира доходи от отдаване под наем на помещенията, в собствената му сграда, в следствие на незаконосъобразния административен акт и са обусловени единствено от мълчаливия отказ да бъде издадено разрешение за ползване на сградата. От направените от вещото лице изчисления, както и служебно от съда, искът е доказан за сумата от 1 830 682,70 лв., за която сума следва да бъде уважен, а за разликата от 11 273,80 лв. до пълния претендиран размер от 1 840 956,54 лв., следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

Предвид основателността на исковата претенция за общата сума от 1 830 682,70 лв., основателен е иска за заплащане на лихва върху посочената сума, считано от 01.12.2015 г. /датата на влизане в сила на решението за отмяна на оспорения административен акт/ до 05.03.2018 г. /датата на подаване на исковата молба/. Ищецът претендира сумата от 400 269,47 лв., като тази сума е изчислена на база цялата искова претенция, вкл. и отхвърлената част. След направено собствено преизчисление, за което не са необходими специални знания, съдът намира, че дължимата законна лихва върху посочената главница е в размер на 420 880,06 лева. Тъй като същата е по-висока от претендираната, следва да се присъди претендирания размер от 400 269,47 лв.

С оглед изложеното, съдът намира, за основателни и доказани претендираните от ищеца икове за обезщетяване на претърпени вреди в размер на 1 830 682,70 лв., представляваща обезщетение за пропуснати ползи от очакваните и неполучени приходи от договори за наем, за периода, в който помещенията в сградата са останали незаети поради разваляне на договорите за наем, поради мълчаливия отказ за издаване на разрешение за ползване, както и за периода, в който ищецът е имал сключени договори, но на по-ниски цени, в сравнение с първоначално сключените, както и искът за законна лихва върху присъдената сума за периода 01.12.015 г. до 05.03.2018

г., в размер на 400 269,47 лв. Неоснователен е искът за сумата от 11 273,80 лв., представляваща разликата до пълния претендиран размер от 1 840 956,54 лв.

Следва върху присъдената сума да се присъди и законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

По разноските:

Предвид изхода на спора, на ищецът се дължат разноски с оглед уважената част от иска. Ищецът претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 51 403,73 лв. и депозит за вещо лице в размер на 909,00 лв., както и 50,00 лв. за държавна такса.

Ответникът е направил възражения за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Настоящото дело, макар и административно, е с определен материален интерес, и същото се провежда по реда на ГПК, поради което и възнаграждението следва да се определи като за гражданско дело. Съобразявайки възражението и съобразно разпоредбите на чл.7, ал.2, т.6 от Наредбата № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, съгласно която при интерес от 1 000 000 лв. до 10 000 000 лв., възнаграждението се определя като към сумата от 21 530 лв. се прибави 1 % за горницата над 1 000 000 лв. Т.е. при интерес от общо 2 242 225,90 лв. /главница и лихва/ възнаграждението е в размер на 33 952,26 лв. Делото действително е с правна и фактическа сложност, но дължимия минимален размер на възнаграждението, съдът намира за достатъчен.

Общият размер на разноските на ищеца е 34 911,26 лв. С оглед уважената част на иска на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 34 735,73 лв.

С оглед отхвърлената част от исковата претенция, в полза на ответника също се дължат разноски, като той претендира такива в размер на 19 146,00 лв. адвокатско възнаграждение, за което са представи доказателства за плащане, както. Предвид отхвърлената част от иска, на ответника се дължат разноски в размер на 96,26 лв.

Така мотивиран и на основание чл. 203, Административен съд, С. град, II отд., 59 състав

Р Е Ш И:

ОСЪЖДА Дирекция за национален строителен контрол, към Министерство на регионалното развитие и благоустройството **ДА ЗАПЛАТИ НА** [фирма], със седалище и адрес на управление в [населено място], [улица], представлявано от С. Н. сумата от **1 830 682,70 лв.**, представляваща обезщетение за пропуснати ползи от очакваните и неполучени приходи от договори за наем, за периода, в който помещенията в сградата са останали незаети поради разваляне на договорите за наем, поради незаконосъобразен акт - мълчаливия отказ на ответника за издаване на разрешение за ползване, както и за периода, в който ищецът е имал сключени договори, но на по-ниски цени, в сравнение с първоначално сключените, както и сумата от **400 269,47 лв.**, представляваща лихва за забава върху главницата, считано от 01.12.015 г. /датата на влизане в сила на решението за отмяна на оспорения административен акт/ до 05.03.2018 г. /датата на подаване на исковата молба/, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** иска за сумата от 11 273,80 лв., представляваща разликата до пълния претендиран размер от 1 840 956,54 лв.

ОСЪЖДА Дирекция за национален строителен контрол, към Министерство на

регионалното развитие и благоустройството **ДА ЗАПЛАТИ НА** [фирма], със седалище и адрес на управление в [населено място], [улица], представлявано от С. Н. сумата от 34 911,26 лв., представляваща направени от ищеца разноси по делото, с оглед уважената част на исковата претенция.

ОСЪЖДА [фирма], със седалище и адрес на управление в [населено място], [улица], представлявано от С. Н. **ДА ЗАПЛАТИ НА** Дирекция за национален строителен контрол, към Министерство на регионалното развитие и благоустройството сумата от 96,26 лв., направени разноси по делото, съобразно отхвърлената част от иска.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване, с касационна жалба, пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се изпрати на страните по спора.

СЪДИЯ: