

РЕШЕНИЕ

№ 39009

гр. София, 24.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 10.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева и при участието на прокурора Стоян Димитров, като разгледа дело номер **7192** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

С Решение №7451/07.07.2025г. по адм.д.№2348/2025г. по описа на ВАС-Трето отделение е обезсилено Решение № 27536 от 18.12.2024г., постановено по адм. дело № 6473/2024г. по описа на Административен съд – София-град, в частта, с която е осъдена Столична община по иск с правно основание чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ да заплати на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД - [населено място] сумата от 167 572,89 лева, посочена като обезщетение за вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от неполучен приход от законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019г., считано от 7-мо число на всеки следващ месец до 01.07.2024г., в резултат на незаконосъобразен акт - писмо изх. № САГ19-УВ00-49-/7/27.06.2019 година на Главния архитект на Столична община, отменен с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм.дело № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София-град, като делото е върнато в обезсилената част за повторно разглеждане от друг състав на Административен съд – С.-град от фазата на отстраняване на нередовности по реда на чл.129, ал.2 ГПК, вр. чл.144 АПК съобразно дадените указания – да се остави без движение исковата молба, като се укаже на ищеца да уточни нейния петитум, като посочи дали претендира сума от 167 572,89 лева като обезщетение за пропуснати ползи, т.е. като главен иск, или претендира същата като „сбор от законната лихва върху ежемесечно дължимия на седмо число наем“, т.е. претенцията е акцесорна. В изпълнение на дадените му съгласно решението на ВАС указания, ищецът уточнява петитума на исковата молба в смисъл, че претендира сумата от 167 572,89лв. като главен иск за обезщетение за пропуснати ползи от неполучен приход от законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019г., считано от 7-мо

число на всеки следващ месец до 01.07.2024г.

В съд.з., ищецът „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД, чрез адв.Д. и в представени от него писмени бележки, поддържа иска. Излага съображения, че неполучаването навреме на наемните плащания лишава ищеца от възможността да използва своевременно собствения си паричен ресурс и да реализира естествена доходност, която е претендираната пропусната полза. Претендира за направените по делото разноски.

Ответникът Столична община, в отговор по уточнения иск и чрез адв.К. в съд.з., оспорва иска, като твърди, че ищецът не е претърпял вреда в размер на неполучената лихва, тъй като през процесния период търговските банки не са начислявали лихва върху депозитите, а не са заявени други вреди и пропуснати ползи за периода. Претендират се направените от ответника съдебни разноски за двете инстанции.

Прокурорът от Софийска градска прокуратура дава заключение по делото за неоснователност и недоказаност на иска.

Като взе предвид съображенията на страните и събраните при първото разглеждане на делото в АССГ доказателства, настоящият съдебен състав прие за установено от фактическа страна следното:

На 28. 05. 2019 г. „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД е сключило договор за наем с В. В. С., с който дружеството е поело задължение да предостави за ползване процесната жилищна сграда, ведно с прилежащото ѝ дворно място, за срок от 5 години. Договорената месечна цена е 9910 евро, платима в левовата ѝ равностойност в размер на 19383 лева месечно. Съгласно чл. 2.2. от договора за наем, наемната цена за съответния месец се заплаща авансово до 7-мо число на същия месец, а ако този ден е неработен – в първия работен ден. Съгласно договора, ищецът в качеството си на наемодател, трябва да предаде имота с издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация не по-късно от 01. 07. 2019 г. На 05. 07. 2019 г. е връчена нотариална покана на ищеца, с която В. С. приканва дружеството в 7-дневен срок да предаде имота с издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация, като в противен случай наемателят ще приеме договора за наем за развален.

С Решение № 7146/21.11.2019г. по адм.дело № 8530/2019г. по описа на Административен съд – София-град, влязло в сила на 29.07.2020г., е отменен незаконосъобразния акт, от който се претендират вреди - Писмо-отказ изх.№ САГ19-УВ00-49-/7/27.06.19г на Главния Архитект на Столична Община, с което е отказано да се издадат Удостоверения за въвеждане в експлоатация на два строежа „Жилищна сграда“ и „Подпорна стена и плътна ограда по уличната регулация и подпорна стена и плътна ограда по страничната регулация към УПИ XVII-1236“, разположени изцяло в имота на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД - УПИ XIII-3263, кв.147, в.з. „Д.-Стадиона“, район „В.“, [населено място]; като преписката е върната със задължителни указания на главния архитект на Столична Община за ново произнасяне в седмодневен срок.

В изпълнение на горното решение главният архитект на Столична община е издал удостоверение №680/17.08.2020г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда и допълващо застрояване изгребна яма“, V категория, намиращ се в поземлен имот с идентификатор № 68134.1971.3263, УПИ XIII-3263, кв. 147, м. в.з. „Д. – Стадиона“, район „В.“, СО, с административен адрес [населено място],[жк], [улица].

На 09.09.2020г., след издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 680/17.08.2020г. от главния архитект на Столична община, ищецът е сключил договор за обслужване на наемодател с „Адрес Недвижими имоти“ АД, по силата на който изпълнителят е

приел да посредничи при отдаване под наем на процесния имот. В договора са посочени условията за отдаване под наем на обекта, а именно : наемна цена в размер на 9 900 евро. На същата дата между двете страни е сключено и споразумение за рекламиране на имот. Впоследствие ищецът е уведомен, че поради липса на интерес от страна на потенциални наематели, желаещи да направят оглед и евентуално да наемат имота, „Адрес Недвижими имоти“ АД желае да прекрати договора и сключеното към него споразумение.

На 04.02.2021 година между ищеца и „Ънлимитед“ ЕООД със седалище и адрес на управление е сключен договор за посредничество за предлагане под наем на недвижим имот. Предмет на договора е отдаване под наем на имота, находящ се в [населено място],[жк], [улица] срещу месечна наемна цена в размер на 9 900 евро. В отчет от 31.01.2022 година изпълнителят на договора е посочил, че икономическата обстановка в страната е стагнирана, поради което е предложил намаляване на наемната цена и разширяване на кръга на потенциалните наематели. На 03.02.2023г. между страните по договора е сключен анекс за продължаване на срока за посредничество на договора с още една година.

С решение №6984/25.11.2021г. по адм.д.№982/2021г. по описа на Административен съд - София град, Столична община е осъдена да заплати на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД сумата от 368 263,23 лева, представляваща обезщетение за пропуснати ползи от очакваните и неполучени приходи от договор за наем за периода от 07. 07. 2019 г. до 29. 07. 2020 г. и от 07. 08. 2020 до 01. 02. 2021 г., когато сградата е останала незаета поради разваляне на договора за наем, вследствие на незаконосъобразен акт - писмо, изх. № САГ19-УВ00-49- /7/ от 27. 06. 2019 г. издадено от Главния архитект на Столична община, което е отменено с Решение № 7146/21.11.2019г., постановено по адм.д.№ 8530/2019г. по описа на Административен съд – София град, влязло в сила на 29.07.2020 г.; както и да заплати на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД сумата от 19 134.60 лева, представляваща законна лихва върху посочената сума от 368 263,23 лева за периода от 29. 07. 2020 г. /датата на влизане в сила на решението за отмяна на незаконосъобразния административен акт/ до 01.02.2021г. /датата на подаване на исковата молба/, както и да заплати на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД законната лихва за забава върху сумата от 368 263,23 лева от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на посочената сума.

С Решение № 27536 от 18.12.2024г., постановено по адм. дело № 6473/2024г. по описа на Административен съд – София-град, в частта му, оставена в сила Решение №7451/07.07.2025г. по адм.д.№2348/2025г. по описа на ВАС-Трето отделение, е осъдена Столична община да заплати на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД сумата от 794 673,48 лева, представляваща обезщетение за вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от неполучен приход за периода 01.02.2021-01.07.2024г. по Договор за наем от 28.05.2019 година, в резултат на незаконосъобразен акт - писмо, изх. № САГ19-УВ00-49-/7/27.06.2019 година на Главния архитект на Столична община, отменен с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм.дело № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София-град, ведно със законната лихва върху главницата от 01.07.2024 година до окончателното плащане на сумата.

По настоящото дело се претендира обезщетение за пропуснатите ползи от лишаване от възможността да се ползват дължимите месечни наемни вноски по договора за наем от 28.05.2019г. за периода от 07.02.2021г. до 01.07.2024г.

Съгласно заключението на вещното лице инж.А. по назначената при първото разглеждане на делото експертиза, размерът на законната лихва върху всяка месечна вноска /които вноски представляват присъдената главница/, считано от датата, следваща задължението за плащане на наемната цена, до 01.07.2024г. е в общ размер 167 572,89лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл.1, ал.1 от ЗОДОВ, държавата и общините отговарят за вредите, причинени на граждани и юридически лица от незаконосъобразни актове, действия и бездействия на техни органи и длъжностни лица при или по повод изпълнение на административна дейност, като когато вредите са причинени от незаконно действие или бездействие, незаконосъобразността на действието или бездействието се установява от съда, пред който е предявен искът за обезщетение. Разпоредбата урежда предпоставките, при които възниква задължение за поправяне на причинените вреди, като фактическият състав, при осъществяването на който възниква правото на обезщетение, включва следните елементи: вреда, незаконен акт, действие и/или бездействие на орган или длъжностно лице на държавата при или по повод изпълнение на административна дейност; причинна връзка между вредата и акта, действието и/или бездействието.

В разпоредбата на чл. 203 от АПК е уредена възможността гражданите и юридическите лица да предявят иски за обезщетение за вреди, причинени им от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на административни органи и длъжностни лица. Съгласно изискванията на чл. 205 от АПК исковите за обезщетение за вреди се предявяват срещу юридическото лице, представлявано от органа, от чиито незаконосъобразен акт, действие или бездействие са причинени вредите. Съгласно чл.14 от ЗМСМА, Столична община е юридическото лице, в чиято структура са органите, от чиито незаконосъобразни действия се претендират вредите – главния архитект на Столична община.

Обезщетение по горния ред може да се търси както за причинени щети, така и за пропуснати ползи, каквито се претендират в случая.

Доколкото с Решение № 7146/21.11.2019г. по адм.дело № 8530/2019г. по описа на Административен съд – София-град, влязло в сила на 29.07.2020г., е отменен незаконосъобразния акт, от който се претендират вреди - писмо, изх. № САГ19-УВ00-49-/7/27.06.2019 година на Главния архитект на Столична община, следва да се приеме, че е налице първата предпоставката по чл.204, ал.1 АПК за ангажиране на отговорността на ответника.

Втората предпоставка за ангажиране на отговорността на СО е наличие на претърпяна вреда от страна на ищеца. В случая се претендират вреди във формата на пропусната полза в размер на законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019г., считано от 7-мо число на всеки следващ месец от 07.02.2021г. до 01.07.2024г., която възлиза на 167 572,89лв., като искът за това се предявява като главен. По този иск, в тежест на ищеца е да установи, че е налице реална, а не хипотетична или евентуална вреда. Пропуснатата полза се изразява в неосъществено сигурно увеличаване на имуществото, което би настъпило при нормалния ход на събитията, ако не беше увреждащото действие (неизпълнение на договор). Трябва да се докаже сигурна и реална възможност за увеличаване на имуществото. В този смисъл са и Тълкувателно решение № 3/12.12.2012г. по тълкувателно дело № 3 по описа за 2012 г. и Тълкувателно решение №3/13.01.2023г. по тълкувателно дело № 3 по описа за 2021 г. на Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховен касационен съд на Република България. В случая ищецът не твърди и не доказва обстоятелства, при които би получавал доход в размер на законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019г. за процесния период от 07.02.2021г. до 01.07.2024г.

Предвид горното, доколкото не се установява наличието на претърпяна вреда като предпоставка за ангажиране на отговорността на ответник, съдът приема, че предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

С оглед изхода на делото и на основание чл.10, ал.4 ЗОДОВ на ответника ще следва да се присъдят разноски за адвокатско възнаграждение в размер по 6 704,68лв. за двете съдебни инстанции.

Водим от горното и на основание чл. 203 и сл. от АПК, чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ иска на „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД да бъде осъдена Столична община да му заплати обезщетение в размер на 167 572,89лв. за имуществени вреди, във формата на пропуснати ползи в размер на законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019г., считано от 7-мо число на всеки следващ месец от 07.02.2021г. до 01.07.2024г., в резултат на незаконосъобразен акт - писмо, изх. № САГ19-УВ00-49-/7/27.06.2019 година на Главния архитект на Столична община, отменен с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм.дело № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София-град.

ОСЪЖДА „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община съдебни разноси в размер на 13 409,36лв. /тринадесет хиляди четиристотин и девет лева и тридесет и шест стотинки/.

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

СЪДИЯ: