

# РЕШЕНИЕ

№ 1247

гр. София, 27.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 09.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева и при участието на прокурора Стоян Димитров, като разгледа дело номер **11721** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 203 и сл. от АПК. Образувано е по искова молба, подадена от „Максима“ ЕООД срещу [община] с искане да му бъде присъдено обезщетение за нанесени вреди в размер на 48 000лв., представляващи сбор от неполучени наемни суми в периода 01.10.2017г. – 01.10.2022г., и 1365,16лв. имуществени вреди, представляващи заплатени суми по изпълнително дело, поради незаконосъобразен административен акт – разрешение за строеж № 27 от 28.07.2008г. на главния архитект на [община], отменено с влязло в сила съдебно решение № 584 от 01.08.2011г. по адм. дело № 359/2011г. на АССО. Искът е съединен с претенция за законната лихва за забава от датата на подаването му до окончателното плащане.

Ищецът твърди, че е собственик на дворно място в [населено място] с площ от 1610 кв.м., което попада в бившия стопански двор на ТКЗС. За имота има неодобрен парцеларен план, според който имотът на ищеца е обграден от имот № 000236 с ограда, за която е издадено процесното РС. Същото е отменено с влязло в сила съдебно решение, но собственикът на имот № 000236 е построил оградата. Тя напълно препятства достъпа на ищеца до имота му. На 14.08.2017г. ищецът е сключил предварителен договор за отдаване под наем на собствения си имот за 800лв. месечно за период от 5 год. Страните са уточнили, че окончателен договор ще бъде сключен в срок от 3 дни след като оградата бъде премахната или е започнала процедура по премахването ѝ и е осигурен достъп до имота, но не по-късно от 01.01.2018г. След

тази дата окончателен договор няма да бъде подписан, което е и станало. Освен това ищецът не е плащал такса битови отпадъци, защото не може да ползва имота си. За събирането ѝ е издаден Акт за установяване на задължения № 209-1 от 14.02.2017г. на [община], по който е образувано изпълнително дело № 195/2018г. на ЧСИ Г. К.. По него за периода 14.02.2017г. – 21.10.2022г. ищецът е заплатил 1365,16лв. ТБО. Поради това претендира пропуснатите ползи от отдаване под наем на имота си за 5 год. по 800лв. в размер на 48000лв. и причинените вреди от 1365,16лв., с лихвата върху тях от завеждането на исковата молба на 29.12.2022г. до окончателното плащане. Претендира и присъждане на разносните по делото. Подробни съображения по съществуването на спора излага в уточнителна молба от 14.02.2023г.

Ответникът - [община], редовно уведомен, в отговор от 30.01.2023г. оспорва иска. Счита, че не е легитимен ответник, тъй като в периода до 2012г. не е имала правомощия да издаде заповед за премахване на незаконен строеж. Оспорва предварителния договор за наем, представен от жалбоподателя, поради липса на достоверна дата. Искът се оспорва по основание и размер, тъй като не са налице предпоставките за ангажиране на отговорността на общината по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ. Претендира разноски.

Представителят на СГП изразява становище за неоснователност на иска и моли същият да бъде отхвърлен.

Административен Съд С. - град, II отделение, 41 състав, след като взе предвид направените от страните твърдения и се запозна с приетите по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна, следното:

Ищецът се легитимира като собственик на дворно място, находящо се в [населено място], [община] с площ от 1610 кв.м, съставляващо парцел III в кв.1 по парцеларния план на стопански двор на „ТКЗС – Т. врата“ – в ликвидация, при граници – улица и от три страни: застроена площ, заедно с построения в имота метален навес сеновал съгласно нотариален акт № 61, том I, рег. № 630, дело № 54 от 21.02.2005г. От този имот 1497 кв.м навлизат в имот № 000263, който е нанесен в КККР с идентификатор 58863.176.263 с площ от 6739 кв.м. По отрицателен установителен иск, заведен от собствениците на този имот, е постановено решение от 28.12.2009г. по гр.д. № 1057/2009г. на СОС, с което е обезсилено първоинстанционното решение, с което искът е уважен.

Независимо от горното главния архитект на [община] е издал разрешение за строеж № 27 от 28.07.2008г., с което е разрешил на И. С. З. да извърши СМР „Плътна ограда на ПИ 000263“ въз основа на одобрено конструктивно становище. Това РС е отменено с решение № 584 от 01.08.2011г. по адм. дело № 359/2011г. на АССО, влязло в сила на 09.01.2012г. Съдът е приел, че строежът възпрепятства напълно достъпа до поземления имот на ищеца, което противоречи на чл. 48 от ЗУТ. Позовал се е на влязло в сила решение от 28.12.2009г. по гр.д. № 1057/2009г. на СОС, с което спорът за собственост е разрешен в полза на ищеца в настоящото производство.

По делото няма данни, че на място около имот № 000236 е изградена ограда, но доколкото този факт не се оспорва от ответника, съдът го приема за установен.

На 14.02.2017г. инспектор МДТ при [община] е издал Акт за установяване на задължения по чл. 107, ал.3 от ДОПК № 209-1. Актът не е обжалван и като влязъл в сила е изпратен на ЧСИ за изпълнение. Образувано е изпълнително дело 20187920400195 на ЧСИ Г. К. за събиране на сумата от 746,32лв. такса за битова отпадъци за имот в [населено място], представляващ земя и сграда, и 188,87лв. лихва

за периода 2012г.-2016г., или общо 935,19лв. Видно от платежно нареждане от 22.10.2022г. това задължение е погасено от ищеца с дължимата лихва за забава в общ размер от 1365,16лв.

На 14.08.2017г. ищецът е сключил предварителен договор за наем на недвижим имот от 1610 кв.м., съставляващ парцел III в кв.1 по парцеларния план на стопански двор на ТКЗС – Т. врата. Наемната цена е 800лв. месечно без ДДС. Предвидено е, че окончателният договор ще бъде сключен за срок от 5 год. Същият се подписва в срок от 3 дни след като изградената ограда бъде изцяло премахната или е започнала процедура по премахването ѝ и в същото време е осигурен достъп до имота. В чл.3.2. от договора е предвидено, че в случай че до 01.01.2018г. оградата не бъде премахната, задължението за подписване на окончателен договор отпада.

Административен Съд С. - град, II отделение, 41 състав, след преценка на събраните по делото доказателства по отделно и в съвкупност и съобразявайки доводите на страните, приема от правна страна следното:

По допустимостта на иска: искът е допустим. Той е предявен след отмяна на административен акт и срещу юридическото лице, чийто служител е издал незаконосъобразния акт, от който се твърди, че са причинени вредите. Ищецът е активно легитимиран и твърди, че е претърпял имуществени вреди. Разгледан по същество, искът е неоснователен.

Съгласно чл.203 АПК, гражданите и юридическите лица могат да предявят иски за обезщетение за вреди, причинени от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на административни органи и длъжностни лица. Исковата защита е по чл.1 ал.1 от ЗОДОВ. Фактическият състав на този текст изисква наличието на следните елементи: незаконосъобразен акт, действие или бездействие на орган или длъжностно лице на държавата или общината, при или по повод изпълнение на административна дейност, отменени по съответния ред, като в случай на незаконосъобразно действие, същото би могло да бъде констатирано и в производството по обезщетението; вреда от такъв административен акт и причинна връзка между постановения незаконосъобразен акт, действие или бездействие и настъпилите вредоносен резултат. При липсата на който и да е от тези елементи, отговорността по чл.1 ал.1 от ЗОДОВ не може да бъде реализирана. Доколкото производството е исково, в тежест на ищеца е да докаже фактите и обстоятелствата, които са предпоставка за ангажиране на отговорността по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ.

Първата предпоставка за водене на производството, а именно – незаконосъобразен административен акт, е налице. Налице е разрешение за строеж № 27 от 28.07.2008г. на главния архитект на [община], което е отменено като незаконосъобразно с влязло в сила съдебно решение № 584 от 01.08.2011г. по адм. дело № 359/2011г. на АССО. Следователно, налице е първата предпоставка по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ – установяване на незаконосъобразен акт от страна на общината.

По отношение на претендираната имуществена вреда, същата обхваща две претенции – за претърпени вреди и за пропуснати ползи, които следва да бъдат разгледани отделно. Претърпяната вреда се изразява в платени такси за битови отпадъци за периода 2012г.-2016г. По делото не са представени доказателства, че имотът, за който са платени тези такси, е идентичен с процесния. Установява се, че е в [населено място] и представлява земя и сграда. Имотът, описан в нотариален акт № 61, том I, рег. № 630, дело № 54 от 21.02.2005г., представлява земя и навес. Горното не установява по безспорен начин, че сумата от 1365,16лв. е заплатена като такса за

имота по посочения нотариален акт, респ. че действително е претърпяна. Не се споделя и претенцията за претърпяване на вреда в такъв размер, доколкото ТБО за периода 2012г.-2016г. е в размер на 746,32лв. Наплащането ѝ в срок не може да се вмени във вина на ответника, респ. начислената поради това лихва да се претендира като настъпила вреда за ищеца. Пропуснатата полза се изразява в невъзможност ищецът да получава наем от имота, който според сключения предварителен договор би могъл да се отдаде под наем за 800лв. без ДДС. Съдът съобразява, че при твърдение за пропуснати ползи, в тежест на ищеца е да установи, че неговото имущество със сигурност би се увеличило, ако не беше незаконосъобразният акт, т.е., че последният се явява самостоятелна и единствена пречка за такова увеличение при нормално състояние на оборота. Пропуснатите ползи представляват неполучено сигурно увеличение на имуществото на увреденото лице. В тежест на ищеца е и доказването на размера на това увеличение. В случая сключеният предварителен договор за наем за периода 14.08.2017 г. до 14.08.2022 г. не създава задължение за наемателя да заплаща наем, нито право на наемодателя да получи такъв. Правото да се получи наем възниква след сключването на окончателен договор. Самият механизъм за изчисляване на пропуснатите ползи не може да бъде възприет. Този механизъм се основава на умножаване на месечната цена за отдаване под наем на обекта за целия период на действие на окончателния договор за наем. Дори такъв да беше сключен, няма сигурност, че във всеки един момент имотът би се ползвал под наем, наемът би се плащал редовно и договорът не би се прекратил поради неизпълнение. Поради неключване на окончателен договор за наем, не са налице пропуснати ползи, които реално и действително да са могли да бъдат получени от ищеца. В този смисъл РЕШЕНИЕ № 15022 ОТ 11.12.2014 Г. ПО АДМ. Д. № 4735/2014 Г., III ОТД. НА ВАС. Следователно не е налице втората предпоставка за реализиране на отговорността по ЗОДОВ.

Не е налице и третата предпоставка. По отношение на сумата от 1365,16лв., заплатена като такса за битови отпадъци, следва да се има предвид, че заплащането на следващите се такси за имота е последица от прилагане на закона, доколкото това задължение се установява със закон. Относно твърдението за невъзможност имотът да се ползва по предназначение, същото не е декларирано от ищеца във връзка с облагането по ЗМДТ. В този смисъл РЕШЕНИЕ № 9783 ОТ 16.07.2020 Г. ПО АДМ. Д. № 7427/2018 Г., III ОТД. НА ВАС. Поради това плащането на ТБО е било дължимо по силата на закона и незаконосъобразността на процесното РС няма никаква връзка с него. Още повече, че същото е отменено с влязло в сила съдебно решение от 2011г., а таксата не е плащана в периода 2012г.-2016г. Същото се отнася и до претендираната пропуснатата полза. Причината да не се сключи окончателен договор за наем не е отмененото като незаконосъобразно РС. Сред условията за сключването му не фигурира отмяна на процесното разрешение за строеж. Нещо повече, към момента на сключването на предварителния договор, същото вече е отменено. Следователно такива пропуснати ползи от отмененото РС не са могли да бъдат реализирани, защото то е действало в период преди сключване на предварителния договор и след отмяната си вече не може да причинява вреди.

По изложените съображения, съдът приема, че не се установи фактическият състав на увредата по смисъла на чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ така, както е заявена с исковата молба. С оглед горното, същата следва да бъде оставена без уважение. Неоснователността на главния иск обуславя неоснователност и на съединения акцесорен иск за заплащане на

законна лихва.

При този изход на спора на ответника се дължат разноски, но по делото не са представени доказателства нито за размера на адвокатското възнаграждение на адв. Т., нито че същото е реално заплатено. Поради това разноски не следва да му бъдат присъждани.

Воден от горното и на основание чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „Максима“ ЕООД срещу [община] за обезщетение за имуществени вреди в размер на 48 000лв., представляващи сбор от неполучени наемни суми в периода 01.10.2017г. – 01.10.2022г., и 1365,16лв., представляващи заплатени суми по изпълнително дело, причинени от незаконосъобразен административен акт – разрешение за строеж № 27 от 28.07.2008г. на главния архитект на [община], отменено с влязло в сила съдебно решение № 584 от 01.08.2011г. по адм. дело № 359/2011г. на АССО, ведно със законната лихва за забава от датата на подаването на иска до окончателното плащане.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред ВАС на РБългария.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: