

РЕШЕНИЕ

№ 3941

гр. София, 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 07.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова и при участието на прокурора Десислава Кайнакчиева, като разгледа дело номер **11716** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 1, ал. 2 от Закона за отговорността на държавата и общините (ЗОДОВ).

Образувано е по искова молба, уточнена с молба от 20.01.2023г и с молба от 8.02.2023г подадена от „Вики Спа“ ЕООД срещу [община], за заплащане на сумата в размер на 2 194 499 лева, главница представляваща разликата между действителната пазарна цена на собствените на ищцовото дружество имоти и реализираната такава на извършена през м.10.2020г публична продан по изпълнително дело № 20198900401040 по описа на ЧСИ В. и 900 000 лв., главница от пропуснато отдаване под наем на процесните имоти за периода м.01.2018г до м.12.2022г.вкл. /по 15 000 лв. месечно за 60 месеца/, и законна лихва върху общия размер на обезщетението от подаване на ИМ /29.12.2022г/ до окончателното изплащане на сумата, претендирани като обезщетение за претърпени имуществени вреди /пропуснати ползи/ в резултат:

-незаконьособразни действия на ответника изразяващи се в одобряването на проекти, които за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект

- издадено въз основа на тези проекти, в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на главния архитект на [община] с доводи за неговата нищожност.

- 3 броя удостоверения за степен на завършеност от 10.01.2020г с № Д –ИЗ-14, № Д-ИЗ-15 и № Д ИЗ-16 издадени от кмета на Д., [община].

Твърди че през 2014 е закупил ПИ 21498.350.391, заедно с построените в имота на етап „груб строеж“ сгради. След закупуването на имотите започнал извършването на строително-монтажни работи за довършването на изградените в груб строеж сгради, като при подготовката на документацията за въвеждането в експлоатация станало ясно, че това е невъзможно поради това, че одобрените проекти, за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект. Впоследствие било издадено въз основа на тези проекти, в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на главния архитект на [община], както и 3 броя удостоверения за степен на завършеност от 10.01.2020г с № Д –ИЗ-14, № Д-ИЗ-15 и № Д ИЗ-16 издадени от кмета на Д., [община]. Именно поради този акт /РС/ и описаните действия била налице невъзможност за въвеждане на имотите в експлоатация, което понижило стойността им и възпрепятствало да ги ползва по предназначение. Невъзможността да се въведат в експлоатация довело до продажбата им на публична продан. В случай , че имотите били въведени в експлоатация, пазарната им стойност би била многократно по-голяма от тази на която са продадени при публичната продан. Претърпял бил и пропуснати ползи от отдаване под наем на имотите.

В дадения от съда срок е постъпил писмен отговор от ответника по осъдителния иск [община] в който оспорва предявената претенция. Сочи недопустимост на исковата претенция, при условията на евентуалност-неоснователност. Понастоящем ищецът не бил собственик на имотите, предмет на Разрешението за строеж № 4 / 12.01.2006г., не попадал в кръга на заинтересованите лица по см на чл. 149 ал.2 ЗУТ които могат да искат прогласяване нищожността му. Отделно излага подробни доводи, че разрешението за строеж не страда от пороци които да обусловят нищожността му. Липсата на съгласуваност между частите на проекта води до търсене отговорност от консултанта, изготвил комплексния доклад в който е удостоверил наличие на взаимна съгласуваност между частите на проекта при липса на такава, в т.ч. би могло да обоснове унищожяемост, не и нищожност. Изрично заявява, че не оспорва, че проектите по части ВиК, Електро и ОВК не са в съгласуваност с останалите части на проекта и не се отнасят за процесния строеж. Излага доводи и за липса на причинно следствена връзка между претендираните вреди и разрешението за строеж.Ищецът придобил собствеността върху процесния строеж през 2014г когато е бил изграден вече в „груб строеж“ и е могъл да установи несъответствието между частите на проекта, ако е бил положил необходимата грижа. Изнасянето на публична продан нямало никаква връзка с разрешаване на строителството, тъй като ищецът е придобил качеството ипотекарен длъжник, отговарял за чужд дълг за обезпечаването на който били налице вписани ипотеки върху придобитото имущество, тоест причината за изнасяне на публична продан на процесните имоти е доброволно поетата от ищеца отговорност за чужд дълг. Не били налице действително съществуващи факти и състояния от които да се направи обоснован извод за сигурно увеличаване имуществото на ищеца. Лишено от всякаква житейска логика било твърдението, че е пропуснал ползи от отдаването под наем за период в който не е бил собственик на имота.Прави възражение за изтекла погасителна давност.

Ответникът - Главен архитект на [община] /Предвид, че се твърди, че вредите са причинени и от нищожен адм. акт и по арг. от чл.204, ал.3 от АПК незаконосъобразността му следва да се установи в настоящото производство, съдът е длъжен да конституира и органа издал акта- В горния смисъл Р № 15031 от 6.11.2019г по адм. дело № 12100/2018 на ВАС. На посочения ответник не са изпращани преписи за отговор по чл. 131 от ГПК, тъй като не е ответник по осъдителния иск за който са приложими правилата на исковото производство в т.ч. чл.131 от ГПК във връзка с чл.144 от АПК. В случая обективно са съединени две съдебни производства- по оспорване на ИАА с твърдения за нищожността му и исково за обезщетение за вреди, спрямо които законодателят е поставил самостоятелни изисквания за редовност, допустимост и съдопроизводствен ред / не взема становище по предявената ИМ.

Представителят на Софийска градска прокуратура, изразява становище за недопустимост, евентуално неоснователност и недоказаност на исковата претенция.

Административен съд София град, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

С нот. акт № 5, том II, рег. № 2026, дело № 187/ 2014г. „Вики Спа“ ЕООД е закупило ПИ 21498.350.391, заедно с построените в имота на етап „груб строеж“ сгради с идентификатори 21498.350.391.4, 21498.350.391.5 и 21498.350.391.6, находящи се в [населено място], общ Б.. В т.4 от нот.акт продавачите са декларирали че върху имотите които продават има вписани две договорни ипотечи в полза на О. АД в размер на 800 000 лв, остатъка от който в размер на 760 010 лв към датата на вписване на втората ипотека е превалотиран в размер на 388 586, 84 евро, по които ипотечи са вписани договор за цесия от 7.02.2008г , възбрана от ЧСИ от 22.10.2008г и възбрана от ТД на НАП Б. от 22.10.2007г по партидата на предходния собственик.

От протокол за разпределение на постъпили суми от 23.10.2020г по изпълнително дело № 20198900401040 се установява, че „Мекс Ко“ ЕООД е придобил вземането съгласно договор за цесия от ипотекарния кредитор О. АД

При съставянето на цитирания нот. акт е представено и издадено в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на главния архитект на [община] /л. 199/ съгласно одобрени проекти на 11.01.2016г вкл и за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ за „Семеен хотел – 5 та категория в УПИ I, пл. № 543, кв. 25 по плана на Д., общ Б..

На 10.01.2020г кметът на Д., [община] е издал 3 броя удостоверения за степен на завършеност с № Д –ИЗ-14, № Д-ИЗ-15 и № Д ИЗ-16. /л. 95-97 от делото/.

Пред настоящата съдебна инстанция е изслушана съдебно техническа оценителна експертиза, и кредитирана от съда която дава заключение за пазарна стойност на процесните имоти, ако бяха въведени в експлоатация в размер на 991 612 лв. и за наемната цена на обекта за периода 01. 01. 2018г. до 31. 12. 2022г посочена в табличен вид на л. 277 от делото.

В случая фактическите твърдения и установените факти сочат на претенция за правото на обезщетение обосновано с незаконосъобразност на действия на служители на ответника и нищожен акт -РС водещи до невъзможност за въвеждане на имотите в експлоатация, и възпрепятстване да се ползват по предназначение.

Исковите претенции въз основа на заявените първоначално с ИМ и уточняващите такава фактически твърдения са допустими като предявени от страна, която има правен интерес и срещу ответник, който е пасивно легитимиран по него- [община] /чл.205 АПК/. Съдът е квалифицирал исковите претенции и изготвил доклада по делото по чл. 140 ГПК вр. с чл. 144 АПК въз основа на заявените първоначално фактически основания, като наведените впоследствие в с.з. на 7.06.2023г., че все още собствеността принадлежи на ищцовото дружество,би обусловило нова искова претенция, в т.ч. нова правна квалификация. В тази връзка в с.з са отхвърлени и доказателствените искания за изискване информация от ЧСИ като неотнормисими към спора.

В конкретната хипотеза, за да се ангажира отговорността по чл. 1 от ЗОДОВ следва да са налице кумулативно всички елементи от фактическия състав, а именно: 1).претърпяна вреда – имуществена под формата на пропусната полза; 2) незаконосъобразен акт на орган, респ. длъжностни лица при или по повод изпълнение на административна дейност; в случая нищожно разрешение за строеж, незаконосъобразни действия на ответника 3) вредата да е настъпила в резултат на административна дейност, т. е. от незаконосъобразен акт /нищожен/ на длъжностните лица при или по повод изпълнение на административна дейност, респ. вредите да са настъпили в резултат на незаконосъобразните действия; 4) причинна връзка - пряка и непосредствена такава между незаконосъобразния акт /действия с вредоносния резултат от административна дейност

Относно претенцията за обезщетение основана на незаконосъобразни действия на ответника изразяващи се в одобряването на проекти, които за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект:

По силата на чл. 204, ал. 4 от АПК предпоставка за ангажиране на отговорността на ответника е незаконосъобразността на предприетите от неговите служители действия, която следва да бъде установена от съда, пред който е предявен искът за обезщетение. За да е налице незаконосъобразно действие е необходимо административният орган да е предприел действия, които не се основават на закона или на административен акт .

Отговорността по ЗОДОВ е деликтна, като се отличава от общата деликтна отговорност по деликвентата – административен орган, както и по спецификата на причинната връзка - вредите трябва да са причинени при или по повод упражняване на административна дейност. При така очертанния характер на деликтната отговорност по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ и при наведените с иска доводи, съдът на първо място дължи произнасяне дали е налице незаконосъобразно действие на служители на ответника, от което да са произлезли претендираните вреди.

Отговорността за вреди от действия на административни органи и длъжностни лица при или по повод изпълнение на административна дейност е отговорност за фактически действия на служители на административния орган, изразяващи се в извършена административно-разпоредителна дейност от тях. Терминът „действие“ е употребен, както в чл. 7 и чл. 120, ал. 1 от Конституцията на Република България, така и в чл. 203 АПК и чл. 1 ЗОДОВ. Легално определение на термина „действие“, респ. „бездействие“, липсва в посочените нормативни актове. Под „действие“, респ. „бездействие“, следва да се разбира всяко такова, извършено от държавен орган или длъжностно лице, което не е юридически акт, а тяхна физическа

изява, но не произволна, а в изпълнение или съответно неизпълнение на определена нормативна разпоредба. Наред с това, тези действия (което е важно и за бездействията) не следва да са извършени в процедура по издаване на индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 АПК, респ. чл. 215 ЗУТ в който случай те не подлежат на самостоятелен контрол за законосъобразност, включително и в производства от вида на настоящото, доколкото не могат да бъдат разглеждани като годни самостоятелно да обусловят вредоносен резултат от извършването им, извън незаконосъобразността на постановления административен акт. Контролът за законосъобразност на административния акт, включително относно нарушаването на процесуални правила, се извършва в производството по неговото оспорване по реда на чл. 145 и сл. от АПК и съгласно изричната разпоредба на чл. 204, ал. 1 от АПК, незаконосъобразността на административния акт следва да бъде преюдициално установена, т. е. същият да е бил отменен по съответния ред от компетентния горестоящ административен орган или съда, като условие за допустимост на иска за обезвреда от този акт. Изключение от това правило е установено чл. 204, ал. 3 от АПК при претенция за вреди от нищожен административен акт.

С оглед конкретиката на случая, действията на административния орган изразяващи се в одобряването на проекти, които за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект /не се спори между страните, че проектите по части ВиК, Електро и ОВК не са в съгласуваност с останалите части на проекта и не се отнасят за процесния строеж/ съдът счита, че са от правен, а не от фактически характер. За да е налице елемент от фактическия състав пораждащ отговорността на ответника за обезвреда действието, респ. бездействието като правопораждащ юридически факт на претендираните вреди, следва да е от фактически характер. Изчерпателно посочените действия са волеизявления – действия от правен, а не от фактически характер. Не са фактически, действията, които се състоят в изявления на съответния орган, независимо дали са удостоверителни или друг вид волеизявления. Конкретизираните действия са правни такива - волеизявления, основаващи се на преценка налице ли са предпоставките за това. В случая установените действия, са свързани с преценката на факти и формирането на властническо волеизявление, а за наличието на елемент от фактическия състав на отговорността по ЗОДОВ е необходимо действието да се обхваща от директно задължаване по силата на закона, както и бездействието на административния орган да е неизпълнение на задължение, произтичащо пряко от нормативен акт.

Посочените фактически основания за причинените му вреди от незаконосъобразните действия изразяващи се в одобряването на проекти, за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ предхождат издаването на Разрешението за строеж № 4 от 12.01.2006г на главния архитект на [община]. РС е издадено именно на база тези одобрени и съгласувани проекти. По отношение претенцията за вреди произтичаща от Разрешението за строеж съдът ще изложи доводи по-долу. Както се посочи релевантните за отговорността действия освен , че следва да са от фактически характер, то не следва да предхождат издаване на индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 АПК / респ. чл. 215 ЗУТ/, който засяга правната сфера на ищеца, и в който случай те не подлежат на самостоятелен контрол за законосъобразност, включително и в производства от вида на настоящото, доколкото не могат да бъдат разглеждани като годни самостоятелно да обусловят вредоносен резултат от

извършването им, извън незаконосъобразността на постановения административен акт. Посочените от ищеца действия, предхождащи издаването на Разрешението на строеж, се поглъщат от него и не подлежат на самостоятелен съдебен контрол, а проверка за законосъобразността им се извършва в процедурата по издаване на индивидуалния административен акт. Възможността да се ползват имотите по предназначение, в т.ч. и да се въведат в експлоатация е нормативно регламентирана административна дейност с конкретно определени процедури, включващи извършването на проверки, преценка наличието на материално правни предпоставки и завършва с издаване на административни актове. Ответникът, респ. служители на ответника не са могли да формират действие като фактическо такова, а биха могли да издават или да не издават административни актове в тази връзка. Именно последните подлежат на контрол за законосъобразност и само отмяната им, респ. прогласяването им за нищожни е предпоставка за ангажиране на отговорност по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ. (В този смисъл.Р № 6302 ОТ 01.06.2015 ПО АДМ. Д. № 9431/2014 Г., III ОТД ВАС). В случая установените действия, по одобряване проекти за части ВиК, Електро и ОВК са свързани с преценката на факти и формирането на властническо волеизявление, тъй като проверката за наличие на изискуемата взаимна съгласуваност между частите на проекта е част от оценката за съответствие на проектите със съществените изисквания към строежите. Касае се за *предхождащи издаването на РС действия от правен характер* и се поглъщат от РС и не подлежат на самостоятелен контрол за законосъобразност. Те могат да бъдат предмет на контрол за законосъобразност в рамките на контрола за законосъобразност на крайния акт.

Предвид изложеното, съдът приема, че липсва първото и основно условие за основателност на предявения иск с предмет обезщетяване за вреди от незаконосъобразни административни действия, а именно - незаконосъобразни фактически действия на административен орган или длъжностни лица, извършени извън производство, приключило с издаването на индивидуален административен акт. При липса на някой от елементите на посочения фактически състав, какъвто е процесният случай, не може да се реализира отговорността на общината по посочения ред. А след като не е установен първият елемент от фактическия състав на отговорността по чл. 1 от ЗОДОВ, излагането на мотиви относно останалите му елементи е безпредметно.

В допълнение, съдът намира за необходимо да отбележи, че ищецът е придобил собствеността върху процесните сгради през 2014г когато са били изградени вече в „груб строеж“, поради което е могъл да установи несъответствието между частите на проекта, ако е бил положил необходимата грижа за това. Тоест, ищецът сам се е поставил в положение да търпи неблагоприятни последици от несъответствието между частите на проекта, тоест твърдените вреди не са в пряка и непосредствена връзка от одобряването на проектите за части ВиК, Електро и ОВК. Евентуално дори да се приеме, че

ищецът е понесъл вреди, то същите са в пряка причинно-следствена връзка именно с *непреценения риск* при сключване на договора за покупко-продажба и не са пряка последица от одобряването на проектите. Като е сключил договора за покупко-продажба на сградите в груб строеж, ищецът го е сключил на свой риск и евентуално претърпените вреди са в пряка причинно-следствена връзка именно с непреценения риск при сключване на договора, а не пряка последица от одобряването на проектите.

Относно претенцията за обезщетение в резултат издадено в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на главния архитект на [община] с доводи за неговата нищожност.

Според чл.204 ал.3 АПК когато вредите са причинени от нищожен или оттеглен административен акт, незаконосъобразността на акта се установява от съда, пред който е предявен искът за обезщетение. Следователно нищожността следва да се констатира в самия процес по обезщетяване на вредите /чл.204 ал.3 АПК/. Безспорно разрешението за строеж е административен акт и като такъв създава права и задължения за своя адресат. Нищожност на издадено от компетентен орган разрешение за строеж може да бъде прогласена само при установяване за допуснати груби нарушения на материалния закон, които правят съществуването му правно нетърпимо и препятстват настъпването на целените с него правни последици. В случая се претендира нищожност поради това, че било издадено при одобряване на проекти, касаещи ВиК, Електро и ОВК за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект. /уточнителна молба от 8.02.2023г /, тоест поради нарушаване на материалния закон.

Нищожността се отнася до валидността на административното волеизявление. При нищожните актове допуснатата незаконосъобразност е свързана с липса на правообразуващ елемент. Поради изначалното наличие на такъв сериозен недостатък, водещ до недействителност на волята на органа, се приема, че нищожният акт никога не е съществувал в правната действителност. Ето защо, в административното право е въведен принципът, че всеки засегнат може да се позове на нищожността на акта във всеки един момент, а искане за обявяване на един акт за нищожен може да се подава без ограничения във времето /арг. от чл. 149, ал.5 от АПК/. Доколкото в АПК не съществуват изрично формулирани основания за нищожност на административните актове, съдебната практика и теория са възприели критерия, че такива са петте основания за незаконосъобразност по чл. 146 от АПК, но тогава, когато нарушенията им са особено съществени - т. е. порокът трябва да е толкова тежък, че да прави невъзможно и недопустимо оставането на административния акт в правната действителност. Нищожен е само този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че актът изначално, от момента на издаването му не поражда правните последици, към които е насочен и за да не създава правна привидност, че съществува, при констатиране на основание

за нищожност, съдът следва да го отстранява от правния мир, чрез прогласяване на неговата нищожност.

Във връзка с наведените доводи на ответника по осъдителния иск [община], че ищецът не попадал в кръга на заинтересованите лица по см на чл. 149 ал.2 ЗУТ които могат да искат прогласяване нищожността на РС, следва да се отбележи, че допустимостта на претенцията за нищожност, се преценява не към датата на издаване РС, а към момента на подаване на жалбата с искане за нищожност /в случая ИМ/. / В този смисъл О № 11784 ОТ 21.09.2020 Г. ПО АДМ. Д. № 7854/2020 Г., II ОТД. НА ВАС, О № 16314 ОТ 31.12.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14837/2018 Г., II ОТД. НА ВАС/ При отправено искане за прогласяване на нищожност на акт наличието на правен интерес се преценява към момента на подаване на жалбата. В случая към датата на депозиране на ИМ ищецът не е собственик на процесните сгради, предмет на разрешението за строеж /по негови изрични твърдения заявени в ИМ и уточняващите такива/. Същите са продадени на публична продажба през м.10.2020г, поради което и към момента на подаване на ИМ, който е относимият момент ищецът не е сред кръга на заинтересованите лица по чл. 149, ал. 2 от ЗУТ. Следователно, след като липсата на качество на заинтересована страна по см на чл. 149, ал.2 ЗУТ би обусловило недопустимост на жалба на „Вики Спа“ ЕООД с доводи за нищожност срещу процесното РС в едно самостоятелно производство по чл. 215 ЗУТ, то това обуславя и неоснователност на исковата претенция за обезвреда от процесното РС в настоящото производство.

За прецизност, следва да се отбележи и че, според чл. 156 ал. 1 от ЗУТ (в релевантната редакция) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Издадените разрешения за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите, в които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, могат да се отменят само по законосъобразност при подадена жалба от заинтересуваното лице в срока по чл. 149, ал. 3 или при служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол в 7-дневен срок от уведомяването им по реда на чл. 149, ал. 5. Влезлите в сила разрешения за строеж не подлежат на отмяна. Уредбата е специална и изключва приложението на разпоредби от АПК. Служебната проверка и контролът по жалба на заинтересувано лице са два отделни способа за контрол по законосъобразността на разрешението за строеж заедно с одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват. Условието и реда за тях са уредени в ЗУТ - чл. 156 във връзка с чл. 149, ал. 5 ЗУТ и чл. 216 ЗУТ, като служебната проверка не изключва контрола по жалба на заинтересувано лице. Тоест, дори и заинтересуваното лице да не е упражнило правото си на жалба, то разрешението за строеж подлежи на служебна проверка. Разрешението за строеж влиза в сила, ако не бъде отменено при служебната проверка и/ или по жалба, респ. след изтичане на сроковете за произнасяне и обжалване след уведомяването по реда на чл. 149, ал. 1 и ал. 5 ЗУТ. На влязлото в сила разрешение за строеж е придаден засилен стабилитет,

съгласно чл. 156 ЗУТ и то не подлежи на отмяна, вкл. и по извънредни способности. Касае се за два начина на контрол на дадено разрешение за строеж. Разрешението за строеж е *преминало* през *служебна проверка*, която не е открила незаконосъобразност. Несъмнено влязлото в сила разрешение за строеж не е защитено от евентуална нищожност поради изтеклите срокове за обжалването му съгласно чл. 156, ал. 1 ЗУТ. Цитираната разпоредба изрично сочи на срокове за атакуване по законосъобразност на разрешението за строеж, но не и за нищожност. Искането за обявяване на нищожността на акт може да се предяви без ограничение във времето (чл. 149, ал. 5 АПК), но само по жалба на заинтересовано лице по см на чл. 149 ал 2 от ЗУТ, какъвто ищецът не е по съображенията по-горе. Липсата на качество на ищеца на заинтересовано лице обуславя и неоснователност на исковата претенция за обезвреда. Разрешението за строеж е преминало през служебна проверка по чл. 156 ЗУТ и *не е* установена пълна липса на условията за издаването му. В обхвата на служебната проверка, която органите на ДНСК извършват по реда на чл. 156 ЗУТ се включва и наличието на *основания в достатъчна степен съществени, че да се обезпечи извода за обявяване нищожност* на влязлото в сила разрешение за строеж.

Основателността на исковата претенция с правно основание чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ, съответно ангажирането на отговорността на общината, в случая предполага установяването на кумулативното наличие на следните предпоставки: 1) нищожно разрешение за строеж 2) претърпяна вреда – имуществена 3) вредата да е настъпила в резултат на нищожния акт; 4) причинна връзка - пряка и непосредствена такава между нищожния акт с вредоносния резултат. Предвид изложеното, съдът приема, че липсва първото и основно условие за основателност на предявения иск с предмет обезщетяване за вреди, а именно – нищожно разрешение за строеж. При липса на някой от елементите на посочения фактически състав, какъвто е процесният случай, не може да се реализира отговорността на общината по посочения ред. А след като не е установен първият елемент от фактическия състав на отговорността по чл. 1 от ЗОДОВ, излагането на мотиви относно останалите му елементи е безпредметно. Ищцовата страна не притежава право на обезщетение в твърдяното от нея съдържание и вид, и иска следва да се отхвърли като неоснователен.

Относно претенцията за обезщетение в резултат 3 броя удостоверения за степен на завършеност от 10.01.2020г с № Д –ИЗ-14, № Д-ИЗ-15 и № Д ИЗ-16 издадени от кмета на Д., [община].

Изчерпателно посочените действия според настоящия съдебен състав са волеизявления – действия от правен, а не от фактически характер. Не са фактически, действията, които се състоят в изявления на съответния орган, независимо дали са удостоверителни или друг вид волеизявления. Конкретизираните действия са правни такива - волеизявления, основаващи се на преценка дали са предпоставките за това. В случая установените действия, са свързани с преценката на факти и формирането на властническо

волеизявление, а за наличието на елемент от фактическия състав на отговорността по ЗОДОВ е необходимо действието да се обхваща от директно задължаване по силата на закона. Както се посочи релевантните за отговорността действия следва да са от фактически характер. Поради това и в тази част исковата претенция е неоснователна./ Виж Р 6302 от 01.06.2015 по адм д 9431/2014 на ВАС/

За пълнота на изложението, съдът намира за необходимо да отбележи и следното:

Покупката на сгради в груб строеж с посочено в т.4 от нотариалния акт, че продавачите са декларирали че върху имотите които продават има вписани две договорни ипотечи в полза на О. АД в размер на 800 000 лв, остатъка от който в размер на 760 010 лв към датата на вписване на втората ипотека е превалотиран в размер на 388 586, 84 евро, по които ипотечи са вписани договор за цесия от 7.02.2008г , възбрана от ЧСИ от 22.10.2008г и възбрана от ТД на НАП Б. от 22.10.2007г по партидата на предходния собственик е винаги е в риск на купувача. Ищецът като купувач сам се е поставил в качеството на длъжник по ипотека, тоест доброволно е поел риска от евентуално реализиране на обезпечението, в случая изнасянето на публична продан. Следователно изнасянето на публична продан на имотите е произтекло от поетата му отговорност за чужд дълг, а не заради сочените в ИМ и уточняващите такива действия, в т.ч. РС. Евентуално дори да се приеме, че ищецът е понесъл вреди, то същите са в пряка причинно-следствена връзка именно с *непреценения риск* при сключване на договора за покупко- продажба и не са пряка последица от твърдените действия и РС, причинно следствената връзка е разкъсана. Като е закупил имотите в груб строеж и същевременно е придобил и качеството ипотекарен длъжник, ищецът ги е закупил на свой риск и евентуално претърпените вреди са в пряка причинно-следствена връзка именно с *непреценения риск* при сключване на договора за покупка. Изнасянето на имотите на публична продан не се явява пряка последица от разрешаване на строителството. Не е налице пряка и причинно следствена връзка връзка между твърдените действия и РС и вредата, тъй като публичната продан е в резултат непогасени задължения по кредит, произтича именно от задълженията по кредита, съгласно волята на ищеца.

С оглед изложените съображения , липсват елементи от фактическия състав за реализиране отговорността по ЗОДОВ. Исковата претенция като неоснователна следва да се отхвърли. На собствено основание исковата претенция е неоснователна и поради изтекла погасителна давност на осн. чл. /чл.110-120 ЗЗД/ относно претенцията за вреди в резултат твърдени незаконосъобразни действия на ответника изразяващи се в одобряването на проекти, които за части „ВиК“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект и издадено въз основа на тези проекти, в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на

главния архитект на [община] с доводи за неговата нищожност.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, и по арг.от чл.10 ал.3 ЗОДОВ, на ищеца не следва да се присъждат разноски. [община] претендира разноски, поради което и с оглед изхода на спора по арг. от чл. 10 ал.4 от ЗОДОВ следва да ѝ се присъди съответно адв възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК. Делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 вр с чл 7 ал.2 т. 7 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, който предвижда при интерес от 1 000 000 лв. до 10 000 000 лв. - 39 650 лв. плюс 1,5 % за горницата над 1 000 000 лв. Според съда възражението за прекомерност е основателно. Същото следва да се редуцира до минимума по посочените разпоредби, а именно 71 067, 49 лв., предвид че делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид и като се има предвид проведеното едно открито съдебно заседание в което са събрани доказателствата.

Водим от горното и на основание чл. 203 и сл. от АПК, чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ искова молба, уточнена с молба от 20.01.2023г и с молба от 8.02.2023г подадена от „Вики Спа“ ЕООД срещу [община] с правно основание чл. 1 ал.1 ЗОДОВ, за заплащане на сумата в размер на 2 194 499 лева, главница представляваща разликата между действителната пазарна цена на собствените на ищцовото дружество имоти и реализираната такава на извършена през м.10.2020г публична продан по изпълнително дело № 20198900401040 по описа на ЧСИ В. и 900 000 лв., главница от пропуснато отдаване под наем на процесните имоти за периода м.01.2018г до м.12.2022г.вкл. /по 15 000 лв. месечно за 60 месеца/, и законна лихва върху общия размер на обезщетението от подаване на ИМ /29.12.2022г/ до окончателното изплащане на сумата, претендирани като обезщетение за претърпени имуществени вреди /пропуснати ползи/ в резултат:

-незаконосъобразни действия на ответника изразяващи се в одобряването на проекти, които за части „Вик“, „Електро“ и „ОВК“ са за друга сграда, различна от проектираната тогава и впоследствие изградена такава съгласно архитектурния проект

- издадено въз основа на тези проекти, в полза на ЕТ „Благой Халачев –Перун 20“ разрешение за строеж № 4 / 12.01.2006г на главния архитект на [община] с доводи за неговата нищожност.

- 3 броя удостоверения за степен на завършеност от 10.01.2020г с № Д –ИЗ-14, № Д-ИЗ-15 и № Д ИЗ-16 издадени от кмета на Д., [община].

ОСЪЖДА „Вики Спа“ ЕООД да заплати на [община] разноси в размер на 71 067, 49 лв. на осн чл. 10 ал.4 ЗОДОВ.

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

СЪДИЯ: