

РЕШЕНИЕ

№ 27536

гр. София, 18.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,
в публично заседание на 21.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Евелина Пеева и при участието на прокурора Радослав Стоев, като разгледа дело номер **6437** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Предявени са при условията на обективно, кумулативно съединяване искове с правно основание чл. 1, ал. 1 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди (ЗОДОВ).

Ищецът “ЕФБ луксозни жилищни имоти” ЕООД със седалище [населено място] иска осъждането на Столична община да му заплати сумата от 795 065,03 лева, представляваща обезщетение за претърпени имуществени вреди от незаконосъобразен административен акт – Писмо с 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, представляващи неполучен приход от наем за недвижим имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица], по договор за наем от 28.05.2019 година, за периода 07.02.2021 – 01.07.2024 година, ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата, както и сумата от 167 657,89 лева, представляваща обезщетение за претърпени вреди от незаконосъобразен административен акт - Писмо с 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, представляващи неполучен приход от законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по договор за наем от 28.05.2019 година за периода 07.02.2021 година - 01.07.2024 година.

Ищецът твърди, че въз основа на Разрешение за строеж № 246/26.08.2016 година на Главния архитект на Столична община, е построил жилищна сграда, находяща се в [населено място],[жк], [улица]. Твърди, че на 11.02.2019 година е подал заявление за въвеждане на сградата в експлоатация. Твърди, че на 28.05.2019 година е сключил договор за наем за имота с В. В. С. от [населено място], считано от 01.07.2019 година, за срок от 5 (пет) години и наемна цена в размер на 9 910 евро (19 391,83 лева). Твърди, че с Писмо с изх. № САГ19-УВ00-49-/7//27.06.2019 година Главният архитект е отказал да издаде удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата. Твърди, че с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм.д. № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София-град, отказът на Главния архитект е отменен, като въз основа на съдебното решение на 17.08.2020 година исканото удостоверение е издадено. Твърди, че на 05.07.2019 година наемателят му е връчил нотариална покана за предаване на държането върху имота, като при неизпълнение в 7-мо дневен срок от получаване на поканата, същата представлява предизвестие за прекратяване на наемния договор, поради неизпълнение. Твърди, че в резултат на неиздаване на удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация, договорът за наем е прекратен, респ. е пропуснал да получи уговореният наем. Твърди, че след издаване на удостоверението не е могъл да сключи нов договор за наем, поради промяна на пазарната среда. Твърди, че с Решение № 6984/25.11.2021 година, постановено по адм.д. № 982/2021 година по описа на Административен съд – София-град, оставено в сила с Решение № 7828/07.09.2022 година, постановено по к.адм.д. № 2267/2022 година по описа на Върховния административен съд на Република България, ответникът е осъден да му заплати обезщетение за пропуснатите ползи за периода 01.07.2019 до 01.02.2021 година в размер на 368 263,23 лева и сумата от 19 134,60 лева, представляваща обезщетение за забава върху главницата. Твърди, че за периода 07.02.2021 – 01.07.2024 година не е получил прихода, който е следвало да получи, въз основа на договора за наем. Твърди, че наемът е дължим до 7-мо число, поради което претендира и вреда, формирана от неполучената лихва. Претендира законната лихва върху претендираната главница от неполучен наем от датата на предявяване на иска до окончателното плащане на задължението. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуален представител, поддържа предявените искове. В писмено становище от 29.11.2024 година излага подробните си съображения за основателността им.

Ответникът, чрез процесуални представители, оспорва предявените искове. Твърди, че удостоверението за въвеждане на сградата в експлоатация е издадено на 17.08.2020 година, поради което ищецът може да претендира вреди само до тази дата. Отделно от това твърди, че срокът за произнасяне на административния орган е инструктивен, поради което очакванията на ищеца не могат да се определят като легитимни. Твърди, че договорът за наем не е с достоверна дата, е с невярно съдържание и е симулативен. Твърди, че дори и да се приеме, че договорът е действителен, то срокът му е изтекъл на 28.05.2024 година. Отделно от това, в условията на евентуалност, твърди, че дължимото обезщетение следва да е в размера на средния пазарен наем. В условията на евентуалност прави възражение за погасяване на вземането по давност в частта на претендираното обезщетение, представляващо лихви върху месечните наемни вноски. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявените искове.

Софийска градска прокуратура дава заключение за неоснователност на предявените

искове.

С определение от 21.11.2024 година размерите на предявените искове са намалени до размера от 794 673,48 лева и 167 572,89 лева, на основание чл. 214 от Гражданския процесуален кодекс, вр. чл. 144 от Административнопроцесуалния кодекс.

Съдът след преценка на събраните в хода на съдебното производство писмени документи приема за установено от фактическа страна следното:

Между страните не се спори, а се и установява от представеното Разрешение за строеж № 246/26.08.2016 година, издадено от Главния архитект на район „В.“ - Столична община, че на ищеца е разрешено извършването на строеж „жилищна сграда със застроена площ от 332,39 кв.м., разгърната застроена площ от 996,18 кв.м. и допълващо застрояване „изгребна яма“, находящ се в урегулиран поземлен имот Х. 3263, кв. 147, м. „в.з. Д. – Стадиона“, район „В.“ – Столична община, по плана на [населено място], с административен адрес в [населено място], кв. „Д.“, [улица].

Между страните не се спори, че сградата е построена.

Със Заявление с вх. № САГ19-УВ00-49/11.02.2019 година ищецът е сезирал дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община с искане за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация.

С писмо с изх. № САГ19-УВ00-49-7//27.06.2019 година Главният архитект на Столична община е уведомил заявителя, че процедурата по издаване на исканото удостоверение за въвеждане в експлоатация не може да продължи.

С Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм. дело № 8530/2019 година по описа на Административен съд – София град, писмото, като незаконосъобразен административен акт е отменено и преписката е върната на органа за произнасяне по същество. Решението е влязло в сила на 29.07.2019 година, след като е потвърдено с Решение № 10406/29.07.2020 година, постановено по к.адм.дело № 356/2020 година по описа на Върховния административен съд на Република България.

В изпълнение на влязлото в сила решение Главният архитект на Столична община е издал Удостоверение № 680/17.08.2020 година 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 Х.-3263, кв. 147, м. в.з. „Д. – Стадиона“, район „В.“, СО, с административен адрес [населено място],[жк],[улица].

На 28.05.2019 година ищецът е сключил договор за наем с В. В. С. с предмет предоставяне за временно и възмездно ползване на недвижимия имот за срок от 5 години, считано от 01.07.2019. Договорената месечна цена е в размер на 9 910 евро, платима в левовата ѝ равностойност в размер на 19 383 лева месечно до 7-мо число на същия месец за който се дължи, а ако този ден е неработен – в първият работен ден. Ищецът, в качеството си на наемодател, е следвало да предаде имота с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация не по-късно от 01.07.2019 година.

На 05.07.2019 година наемателят В. В. С. е връчил на ищеца нотариална покана, с която го кани да предаде имота в 7-дневен срок с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация, като при неизпълнение ще счита договорът за наем за развален.

На 09.09.2020 година, след издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 680/17.08.2020 година 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 03.02.2023 година между страните по договора е сключен анекс за продължаване на срока за посредничество на договора с още една година.

Видно от Заключението на приетата от съда, като обективно и компетентно дадена, Съдебно-техническа експертиза, дължимият наем за периода 01.02.2021 – 01.07.2024 година по договора за наем от 28.05.2019 година възлиза на 794 673,48 лева (41 месеца по 19 382,28 лева), като дължимата лихва върху всяка месечна наемна вноска, считано от 8-мо число на месеца, за който се дължи до предявяване на иска – 30.06.2024 година е в размер на 167 572,89 лева. Вещото лице е посочило, че размерът на средния пазарен наем за имота за претендираният период възлиза на 669 784 лева.

Между страните не се спори, че ищецът е регистриран по Закона за данъка върху добавената стойност.

Съдът, въз основа на така установената фактическа обстановка, прави следните правни изводи :

За да възникне отговорността на държавата по чл. 1, ал. 1 ЗОДОВ е необходимо наличието на следните правопораждащи юридическият състав елементи: 1. Незаконосъобразен административен акт, отменен с влязло в сила решение; 2. Настъпили вреди и 3. Пряка причинно-следствена връзка между причинената вреда и незаконосъобразния административен акт.

Безспорно установено е, че Писмо, изх. № САГ19-УВ00-49-/7//27.06.2019 година, с което Главният архитект на Столична община е уведомил заявителя, че процедурата по издаване на исканото удостоверение за въвеждане в експлоатация не може да продължи, е отменено с Решение № 7146/21.11.2019 година, постановено по адм. дело № 8530/ 2019 година по описа на Административен съд – София град, влязло в сила на 29.07.2020 година, поради което е налице първата предпоставка за реализиране на отговорността по ЗОДОВ.

В конкретния случай претенцията е основана на твърдение за настъпили имуществени вреди, изразяващи се в пропуснати ползи – неполучен приход от сключения на 28.05.2019 година договор за отдаване под наем на имота, развален по вина на ищеца, поради издаване на незаконосъобразен административен акт от ответника, отменен с влязло в сила съдебно решение.

Имуществените вреди са два вида: претърпяна загуба и пропуснатата полза. Това деление е предвидено изрично в чл. 82 от Закона за задълженията и договорите при

договорната отговорност. По отношение на деликтната отговорност, то се извежда от разпоредбата на чл. 51, ал. 1 и 3 от Закона за задълженията и договорите.

Понятието пропусната полза е с едно и също съдържание, както при договорната, така и при деликтната отговорност. При всяка от тях пропуснатата полза, като вид имуществена вреда, е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Както при договорната, така и при деликтната отговорност в закона няма презумпция по силата, на която пропуснатата полза да се предполага за настъпила. Поради това доказването на пропуснатата полза в двата случая следва да от ищеца, главно и пълно.

Понятието пропусната полза не е дефинирано в гражданския закон. В теорията и съдебната практика се приема, че пропуснатата полза е неосъществено увеличаване на имуществото на увредено от деликта лице.

С Решение № 3/12.12.2012 година, постановено по тълк. дело № 3/2012 година на Общото събрание на съдиите от Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд на Република България се прие, че при предявен иск по чл. 82 от Закона за задълженията и договорите за обезщетяване на вреди под формата на пропуснати ползи, произтичащи от забавено изпълнение на задължение за изграждане на обект, трябва да съществува сигурност за увеличаване на имуществото на кредитора, която сигурност не се предполага. В разясненията към тълкувателното решение се приема, че установяването на пропуснатата полза се основава на предположение за състоянието, в което имуществото на кредитора би се намирало, ако длъжникът беше изпълнил точно задължението си, съпоставено с имуществото му към момента на неизпълнението. Тъй като пропуснатата полза представлява реална, а не хипотетична вреда, това предположение винаги трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване на увеличаването. Разяснено е, че пропуснатата полза е елемент от фактическия състав, пораждащ правото на обезщетение. Поради това и при липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, пропуснатата полза не се предполага, а следва да бъде доказана в процеса. Прието е също, че само ако бъде доказано, че при точно изпълнение на длъжника имуществото на кредитора е могло да бъде увеличено, ще бъде постигната целта на предвиденото в чл. 82 от Закона за задълженията и договорите обезщетяване – да се поправят претърпените от кредитора вреди, без да се допусне обогатяването му за сметка на длъжника.

В конкретния случай ищецът е собственик на законно изградена сграда, невъведена в експлоатация.

Първият поставен въпрос е дали очакването на ищеца за издаване на удостоверение за въвеждане на строежа в експлоатация е легитимно.

За да се квалифицира едно „очакване“ като „легитимно“, то трябва да има по-конкретно естество от обикновено очакване, т.е. да се основава на законова разпоредба или правен акт, отнасящ се до въпросния имуществен интерес. Понятието за „легитимно очакване“ в контекста на чл. 1 от Протокол № 1 от Европейската конвенция за правата на човека първо е развито от Съда в *P. V. Developments L. and Others v. I.*, § 51. В това дело съдът констатира, че възниква „легитимно очакване“, когато е издадена виза за проектиране и строителство, на базата на която дружествата жалбоподатели са закупили земя с цел нейното застрояване. Разрешението за строеж, което не може да бъде отменено от органа, отговарящ за устройството на територията,

е „съставна част от собствеността на дружествата - жалбоподатели“ (пак там, § 51; *Stretch v. the U. K.*, § 35, по отношение на упражняването на възможността за подновяване на дългосрочен наем; и *Cenì v. I.*, § 43, по отношение на сключен предварителен договор за покупка на апартамент, платената пълна цена и встъпване във владение на апартамента от страна на жалбоподателя). В тази категория случаи „легитимното очакване“ се основава на разумно обосновано позоваване на правен акт, който има солидна законова основа и който се отнася до имуществени права (*Корескэ v. S. [GC]*, § 47).

В конкретния случай очакването на ищеца да се снабди с Удостоверение за въвеждане на строежа в експлоатация следва да се квалифицира, като легитимно. Същото се основава на установения в чл. 177, ал. 3 от Закона за устройство на територията ред за издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Че очакването е легитимно следва и от постановената от съда отмяна на писмото, с което ищецът е уведомен, че производството не може да продължи и издаване на такова впоследствие.

Ищецът, основавайки се на легитимно очакване и при съобразяване сроковете за произнасяне, е сключил договор за наем на 28.05.2019 година, считано от 01.07.2019 година. Отложеното действие на договора е съобразено от една страна със срока, в който е следвало произнасяне на органа, и от друга че срокът за произнасяне е инструктивен. Поради това възражението на ответника, че ищецът е съпричинил вредоносния резултат, като е сключил договор за наем, преди издаване на разрешението за ползване е неоснователно. Строежът е изпълнен, съобразно изискванията и удостоверението е подлежало на издаване, видно от влязлото в сила съдебно решение, с което административният акт е отменен, поради което не е налице нелегитимно очакване от страна на ищеца. Основен принцип на административния процес е добросъвестното упражняване на вменените на административните органи правомощия.

Основавайки се на легитимното си очакване за издаване на удостоверение за въвеждане на строежа в експлоатация ищецът е сключил договор за наем за период от 5 години и наемна цена в размер на 9 900 евро.

Вторият въпрос на който съдът следва да отговори е дали договорът за наем е с достоверна дата, с невярно съдържание и симулативен.

Частният документ има достоверна дата за трети лица от деня, в който е заверен, или от деня на смъртта, или от настъпилата физическа невъзможност за подписване на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа, арг. чл. 181, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс.

Когато датата е достоверна тя обвързва съда, че документът е съществувал и е имал точно определено съдържание към тази дата.

В конкретния случай договорът за наем има достоверна дата, тъй като е цитиран в нотариалната покана от 05.07.2019 година.

Договорът за наем е диспозитивен частен документ, поради което съдържанието му не може да се оспорва по реда на чл. 193 от Гражданския процесуален кодекс.

Съдът намира, че в настоящото производство е недопустимо инцидентно да се произнесе дали договорът за наем е симулативен. В практиката си Върховният административен съд на Република България последователно приема, че не е допустимо инцидентно произнасяне по въпроси, които са от компетентността на

други органи/съдилища. В конкретния случай установяване нищожността на договора е от компетентността на гражданския съд.

Отделно от това дори и да се приеме, че инцидентното установяване действителността на договора за наем е допустимо, то наведените твърдения за неговата нищожност се свеждат до това, че наемателят не е имал възможност да плаща наемна цена в размера, посочена в договора, което не може да се квалифицира като твърдение за симулативност на договора нито, че договорът е с нищожен предмет.

Привидна е тази сделка, волеизявлението по която се нуждае от приемане и със съгласието на другата страна не се желае нейното правно действие. Доказването на привидността е недопустимо с гласни доказателствени средства, арг. чл. 164, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, освен ако има писмен документ, изходящ от някоя от страните по сделката писмен акт (*contre letter*). Привидността на сделката може да се установи чрез предявяване на установителен иск пред гражданския съд от всяко трето заинтересовано лице.

Договорът не е нищожен и поради липсата на предмет. Невъзможността да се плаща наемната цена, дори и да беше установено това обстоятелство, не обосновава извод за нищожност на договора, поради невъзможен предмет. В теорията и практиката е прието последователно, че липсата на парични средства да се плати цената не прави договора нищожен. Страната е неизправна, поради невъзможност да плати цената и договорът подлежи на разваляне.

Третият въпрос, на който съдът дължи отговор е дали размерът на обезщетението следва да се определи, въз основа на сключения договор за наем или на средния пазарен наем за страната за този вид имот.

Съдът намира, че при сключен договор за наем пропуснатата полза следва да се определи в размера на уговорената в договора за наем цена. Ако ищецът не беше сключил договор за наем дължимото обезщетение следваше да се определи въз основа на средния пазарен наем за имота.

Договорът за наем е сключен за 5 години, считано от 01.07.2019 година, поради което ищецът е пропуснал да получи наем за периода до 01.07.2024 година.

Неоснователно е възражението на ответника, че ищецът може да претендира вреда до датата на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Това е така, защото след като договорът за наем е развален, поради виновно изпълнение от страна на ищеца, безспорно дължащо се на невъзможността да предостави имота за ползване, което се дължи на липсата на издадено удостоверение за въвеждането му в експлоатация, наемодателят не е изразил желание за сключване на нов договор за наем при същите условия. Ищецът главно и пълно доказва, че е предприел действия за отдаване на имота под наем при същите условия, като уговорените с договора за наем от 28.05.2019 година, но нов договор не е сключен.

Неоснователно е и възражението на ответника, че промяната в икономическите условия следва да се отчете при определяне на обезщетението. Това е така, тъй като при наличието на сключен действителен договор за наем, само във волята на страните по него е да предоговарят условията, при които е сключен.

С оглед на горното съдът намира, че предявените искове, като доказани по основание и размер, следва да се уважат.

При произнасянето си съдът съобрази Решение № 7828/07.09.2022 година, постановено по к.адм.д. № 2267/2022 година по описа на Трето отделение на Върховния административен съд на Република България.

Неоснователно е възражението на ответника за изтекла погасителна давност.

Претендира се обезщетение за вреди, като срокът за предявяване на иска е пет годишен от увреждането. Увреждането е настъпило на 29.07.2020 година, датата на влизане в сила на отменящото административният акт решение. Исковете са предявени на 01.07.2024 година. В този смисъл Тълкувателно решение № 3/22.04.2005 година, постановено по т.гр.д. № 3/2004 година на Общо събрание на съдиите от Гражданска колегия на Върховния касационен съд на Република България. Вторият предявен иск е формиран като пропусната полза да се получат лихви от забава, не представлява претенция за лихви върху присъдено обезщетение.

На ищеца следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на **39 010 лева**, от които : 100 лева държавна такса за образуване на делото, 10 лева държавна такса за издадено съдебно удостоверение и за призоваване на свидетел, 400 лева – платено възнаграждение на вещо лице и 38 500 лева – платено възнаграждение за един адвокат.

Предвид горното, съдът

Р Е Ш И:

ОСЪЖДА Столична община, [населено място], [улица], **ДА ЗАПЛАТИ НА** „ЕФБ луксозни жилищни имоти“ ЕООД със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ЕИК[ЕИК], сумата от **794 673,48** (седемстотин деветдесет и четири хиляди шестотин седемдесет и три и 0,48) **лева**, представляваща обезщетение за вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от неполучен приход 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 от 01.07.2024 година до окончателното плащане на сумата; сумата от **167 572,89** (сто шестдесет и седем хиляди петстотин седемдесет и два и 0,89) **лева**, представляваща обезщетение за вреди, изразяващи се в пропуснати ползи от неполучен приход от законната лихва върху всяка месечна наемна вноска по Договор за наем от 28.05.2019 година, считано от 7-мо число на всеки следващ месец до 01.07.2024 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; и сумата от **39 010** (тридесет и девет хиляди и десет) **лева**, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 (четиринадесет) дневен срок от получаване на съобщението от страните.

СЪДИЯ:

