

# РЕШЕНИЕ

№ 4553

гр. София, 08.07.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 03.06.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Ина Андонова и при участието на прокурора КОСТОВ, като разгледа дело номер **1052** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава единадесета от Административно-процесуалния кодекс /АПК/- Производства за обезщетения.

I.1. Образувано е по искова молба /ИМ/, с която от [фирма], ЕИК[ЕИК], чрез пълномощника му адв. Н. Г. срещу Столична община /СО/ са предявени обективно кумулативно съединени искиове, с правно основание чл.1, ал.1 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди /ЗОДОВ/ за заплащане на сумата общо в размер 1 308 073.72 евро, равностойни на 2 558 369.82 лева, представляваща обезщетение за причинените на ищеца имуществени вреди от бездействието на кмета на район „Студентски”-СО да осигури присъствието на служител по чл.223, ал.2 ЗУТ на 03.04.2009 г., на 02.07.2009 г., на 17.07.2009 г. и на 24.07.2009г. за съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, които имуществени вреди представляват: 1. щети от договорни неустойки към 30.11.2011 г. по нот. акт № 126, т. VII, рег.№ 10865, дело № 1149 / 2008 г. за учредяване право на строеж, срещу задължение за изграждане на имоти /апартаменти, офиси, магазини, паркоместа, билиарден клуб и др./ поради закъснялото откриване на строителната площадка по вина на СО, Район "Студентски"; 2. щети, понесени от дружеството поради промяна /намаляване/ на цената, визирана в предварителните договори за учредяване право на строеж и окончателните такива /нот.актове/, поради закъснялото откриване на строителната площадка по вина на СО, Район "Студентски"; 3. щети от договорни неустойки поради забава на изпълнението по сключените договори поради закъснялото откриване на строителната площадка по

вина на СО, Район "Студентски"; 4.пропуснати ползи в размер на законовата лихва за неполучените суми в резултат на забавата на изпълнението по сключените договори за учредяване право на строеж и за изработка на строителен продукт поради закъснялото откриване на строителната площадка по вина на СО, Район "Студентски" 5.пропуснати ползи, изразяващи се в разликата на цените /намаляването им/ на непродадените имоти /апартаменти, офиси, ателиета, паркоместа и др./ от развалените договори поради закъснялото откриване на строителната площадка по вина на СО, Район "Студентски".

2.С исквата молба, ищецът твърди, че извършва основно строителна дейност. През 2007 г. дружеството извършило дейност в размер на 1,25 милиона лева; през 2008 г. - в размер на 3,75 милиона лева; през 2009 г. - в размер на 780 хиляди лева, а през 2010 г. - в размер на 2,56 милиона лева, поради което следвало да се приеме, че е дружество с утвърдени традиции и опит в областта на строителството. В цялостната си досегашна дейност, дружеството нямало неизплатени задължения към фиска, НОИ и НЗК. На 15.07.2008 г. СО, район "Студентски" одобрил идеен инвестиционен проект за изграждане на жилищни сгради "А", "Б" и "В" в УПИ III - 1376, кв.24, в м. "В.- ВЕЦ С.", [населено място], район "Студентски". На 03.10.2008 г., на дружеството [фирма], с договор във формата на нотариален акт, било учредено право на строеж върху УПИ III - 1376, кв.24, в м."В.-ВЕЦ С.", [населено място], район "Студентски". На 22.12.2008 г. СО р-н "Студентски" одобрява технически инвестиционен проект и въз основа на него-Разрешение за строеж № 69 за построяването на жилищни сгради "А", "Б" и "В" в УПИ III-1376, кв.24, м."В. - ВЕЦ С.", [населено място], район "Студентски", заверено като влязло в сила на 14.01.2009 г. от Главния архитект на СО, Район "Студентски" с печат и с подпис, след като дружеството заплатило законово установените държавни такси. В съответствие със законовите изисквания, като възложител на обект от IV категория, дружеството сключило своевременно договори за строителен надзор с [фирма] и за строителство с фирма [фирма], регистрирана в Централния професионален регистър с право да изгражда обекти от IV категория. Съобразно комплексния план-график за СМР, изграждането на предвидените сгради /обекти/ следвало да се извърши за 20 /двадесет/ месеца. Съгласно изискването на чл.157 от ЗУТ, за започване на строителството, при влязло в сила Разрешение за строеж, се откривала строителна площадка и се определяла строителна линия и ниво, като се съставял Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа в присъствието на служител на общината по чл. 223. ал. 2 ЗУТ от лицето, упражняващо строителен надзор на обекта. За целта, дружеството, упражняващо строителен надзор, уведомило Кмета на СО, Район "Студентски" с писма- уведомления, с вх. № 2600-1432/1/27.03.2009 г. и 2600-1432/5/29.06.2009 г., че съответно на 03.04.2009 г. и 02.07.2009 г. ще бъде открита строителна площадка и определена строителна линия и ниво за посочения строеж, с молба Кметът на СО район "Студентски" да осигури присъствието на служител по чл. 223, ал. 2 ЗУТ, който да подпише протокола. С писмо, изх. № 26-00-1432/2 от 06.04.2009 г., Главният архитект на СО, район "Студентски", в разрез със законовите изисквания и извън своята компетентност, изискал вече приложени към уведомлението документи-договор за строителство и договор за строителен надзор, въпреки че същите били вече приложени към Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Независимо от това, исканите документи били внесени отново в СО район

"Студентски" на следващия ден. С писмо изх. № 26-00-1432/6 от 01.07.2009 г. Главният архитект на СО, район "Студентски" уведомил дружеството, че в Общината има постъпили "жалби" във връзка с издаденото разрешение за строеж, и преписката е изпратена в Столична РДНСК, която била компетентна да се произнесе по жалбите. Със Заповед № ДК-10-85 от 18.06.2009 г., Началникът на Столична РДНСК отхвърлил всички постъпили "жалби" срещу издаденото Разрешение за строеж като процесуално недопустими, тъй като били подадени от лица извън кръга на заинтересованите по реда на чл. 149, ал.2, т.1 ЗУТ. С писмо изх. № С-9-206-01-923 от 13.07.2009 г., изпратено до дружеството, с копие и до Кмета на СО, Район "Студентски", Началникът на Столичната РДНСК изрично уведомил, че Заповед № ДК-10-85/18.06.2009 г. не е обжалвана в предвидения законов 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл.215, ал.1 ЗУТ. Изхождайки от горното, на 14.07.2009 г. било изпратено ново писмо-уведомление до Кмета на СО, Район "Студентски" с вх. № 26-00-1432/7, с което лицето, упражняващо строителен надзор кани Кмета на СО р-н "Студентски" да осигури свой представител по чл.223, ал.2 ЗУТ за откриване на строителната площадка на 17.07.2009 г. - но такъв отново не бил изпратен. В отговор, с писмо изх. № 26-00-1432/8 от 17.07.2009 г. Главният архитект на СО район "Студентски" отговаря, че при направена справка било установено наличие на образувано административно дело № 4859/2009 г. в Административен съд - София град. Към отговора бил приложен и неподписаният Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. На 21.07.2009 г., фирмата, упражняваща строителния надзор изпратила ново писмо-уведомление до Кмета на СО, Район "Студентски", с вх. № 2600-1432/9/, с което го кани да осигури свой представител за откриване на строителната площадка и даване на строителна линия и ниво на 24.07.2009 г. в 14.00 часа. Към уведомлението бил приложен също така и протоколът, който следвало да бъде подписан. На същата дата, 21.07.2009 г., управителят на [фирма] изпратил на Кмета на СО, Район "Студентски" нотариална покана рег. № 7014, том 5, акт. 101 от 21.07.2009 г. по описа на Нотариус М. И., с която отново го уведомил, че на 24.07.2009 г. от 14.00 часа ще бъде открита строителната площадка и ще се определи строителната линия и ниво, и кани Кмета да осигури, съгласно прерогативите му, присъствието на служител на общинската администрация по чл.223, ал.2 от ЗУТ - но такъв отново не бил изпратен. На 27.07.2009 г. управителят на дружеството, осъществяващо строителен надзор [фирма], получило писмо изх. № 26-00-1432/11 от 24.07.2009 г., подписано отново от Главния архитект на СО, район Студентски, който във връзка с уведомлението от 21.07.2009 г. го информирал, че Заповед № ДК-10-85 от 18.06.2009 г. на Началника на Столична РДНСК е обжалвана пред Административен съд - София град, и е образувано адм. д. № 4859/2009 г., поради което направените в уведомлението искания могат да бъдат предприети едва след приключване на съдебното производство. С писмото е върнат и неподписан Протоколът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво. В законово установения срок, това бездействие на Кмета на СО, Район "Студентски" и този некомпетентен и субективен отказ на Главния архитект на общината били обжалвани като неправилни и незаконосъобразни, поради пълното им противоречие с императивните разпоредби на Закона и било образувано адм.д. № 5846/2009 г. при Административен Съд - С. град. Смутени от този факт, СО, Район "Студентски" продължили да търсят "законови поводи" за да оправдаят това

свое противозаконно бездействие, и Главният архитект на общината се обвърнал към Столична РДНСК за становище по "казуса". С писмо изх. № С-9-206-02-362 от 27.08.2009 г., Столична РДНСК изрично информирала главния архитект на СО, Район "Студентски", във връзка с цитираната по-горе Заповед № ДК-10-85 от 18.06.2009 г. на Началника на Столична РДНСК, че "...като се има предвид съдебната практика, видно от Определение № 4326 / 21.04.2006 г. на ВАС, с което се оставя без разглеждане молба за спиране изпълнението на Разрешение за строеж... и факта, че възраженията и жалбите срещу Разрешението за строеж не са подадени от заинтересовани лица съгл. чл.149, ал.2, т.1 от ЗУТ, не са налице хипотезите на чл.216, ал.4 от ЗУТ." Това писмо на Столична РДНСК, заведеното от [фирма] дело пред Административен съд - С. град, срещу бездействието и неизпълнението на законовите разпоредби от страна на Кмета на СО, Район "Студентски", както и изначално предизвестения негативен развой по т.н. "жалби на домоуправителите" от 07.04. и 12.05. 2009 г. за спиране на Разрешението за строеж, обявени с решение № 3353 по адм.д. № 4859/2009 г. на Административен съд- София град, 37 с-в, още на 29.10. 2009 г. като процесуално недопустими, принуждават СО, Район "Студентски", чрез Главния архитект на общината да се обърне за становище по казуса, с "обжалването" на Разрешение за строеж № 69 / 22.12.2008 г., влязло в сила на 14.01.2009 г. - този път към ДНСК, с надеждата да получи удобен отговор. С писмо, изх. № СО-869-02-465 от 01.04.2010 г., Заместник-началника на ДНСК за пореден път уведомил СО, Район "Студентски", че "... видно от приложените към преписката документи, разрешението за строеж е заверено с "влязло в сила" на дата 14.01.2009 г., предвид което няма пречки да бъдат предприети последващи действия от общинската администрация". Притиснат от обстоятелствата, Кметът на СО, Район "Студентски" изпълнил законовите си задължения едва на 12.04.2010 г., когато упълномощеният от него служител от общинската администрация по чл.223, ал.2 от ЗУТ подписал Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Поради безпредметност, малко по късно, [фирма], прекратил заведеното от него адм.д. № 5846/2009 г. пред Административен съд - София град, срещу бездействието и неизпълнението на законовите разпоредби от страна на Кмета на СО Район "Студентски". Адм.д. № 4859/2009 г. по описа на Административен съд - София град приключило едва през 2011 г., като искът на "жалбоподателите" бил отхвърлен на всички инстанции, тъй като те не били от кръга на лицата по чл. 149, ал.2, т.1 ЗУТ. От анализа и оценката на така изложените факти било видно, че за да направи заверка и положи печат "влязло в сила" на 14.01.2009 г. Разрешение за строеж № 69 / 22.12.2008 г., Главният архитект на СО Район "Студентски" е констатирал, че не са постъпили никакви жалби. Сама по себе си заверката на общината, че разрешението е влязло в сила, била констатация по силата на закона, че актът е съобщен на всички заинтересовани лица, и че в законовия срок никой от тях не е подал жалба. Съгласно чл. 156, ал. 1 от ЗУТ, влезлите в сила разрешения за строеж не подлежали на отмяна, а съгласно чл.157. ал.2 от ЗУТ, откриването на строителна площадка и определянето на строителна линия и ниво се извършвало при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители на общината по чл.223, ал.2 от ЗУТ от лицето, упражняващо строителен надзор на обекта. В случая, преценката за законосъобразността на строителството била вече направена с издаденото и влязло в законна сила на 14.01.2009 г. Разрешение за строеж № 69/22.12.2008 г., с което административният орган дал санкцията си за извършване на

строителството, а прилагането му било възможно само при открита строителна площадка и дадена строителна линия и ниво- в противен случай имало незаконно строителство. Съгласно чл. 157 ал.2 от ЗУТ, искането за определяне на служител по чл.223 ал.2 от ЗУТ се правило до кмета на общината и следователно, когато е направен отказ, той трябвало да изхожда също от кмета, а не от главният архитект. Затова и 4-те отказа на Главния архитект на СО, Район "Студентски" били постановени при липса на материална компетентност и следователно-нищожни. /Решение № 5893 /16.05.2003 г. по адм.д. 3792 от 2003 г. ВАС/. Искането до кмета било само за определяне и осигуряване на присъствието на представител по чл. 157, ал. 2, във вр. с чл.223 ал.2 от ЗУТ. /Решение № 6519 / 19.05.2009 г. по адм.д. 1360 / 2009 г. ВАС/. Действително, съгласно чл.216. ал.4, във вр. с ал.1 от ЗУТ, жалбата срещу Разрешението за строеж спирала изпълнението му, т.е. започването на строежа, за който разрешението е издадено, но това важало само и единствено за случаите, когато има подадена жалба от лица с активна процесуална легитимация. Видно от Заповед № ДК-10-85 / 18.06.2009 г. на Столична РДНСК в случая били постъпили три "жалби", и то от 07.04.2009 г. и 13.05.2009 г. - т.е. респективно 3 и 5 месеца, след влизането на Решението за строеж в сила на 14.01.2009 г., които не били сред заинтересованите лица по смисъла на чл.149, ал.2 от ЗУТ и затова били отхвърлени като процесуално недопустими от контролния орган Столична РДНСК. Самата Столична РДНСК с писмо изх. № С-9-206-02-362 от 27.08.2009 г. потвърждавала, че издадената от нея заповед не е обжалвана от адресатите ѝ в законово установения срок от съобщаването ѝ, от което следвало, че тя е влязла в сила. Самото подаване на жалби директно до съда, не правело жалбите срещу разрешението за строеж процесуално допустими и не било основание да се спре изпълнение-то на разрешението за строеж. Противното означавало безконтролен произвол и шиканиране на администрацията и съда с "псевдо права" от страна на лица, извън кръга по чл.149, ал.2 от ЗУТ, което несъмнено не била волята на законодателя. В тази връзка неправилно и незаконосъобразно било решението на администрацията на СО Район "Студентски", обявено в негово писмо № 26-00-1432/11 от 24.07.2009 г., че поради наличието на административно производство е налице хипотезата на чл.216, ал.4, вр. ал.1, т.2 от ЗУТ за спиране на издаденото разрешение за строеж, защото последната норма била относима само по отношение на редовни и процесуално допустими жалби. Дори подобно "съдебно" обжалване не можело да бъде законова предпоставка, Кметът на СО, Район "Студентски" да отказва да осигури лице по реда на чл.223, ал.2 ЗУТ за подписване на Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, защото това негово задължение произтичало пряко от правната норма на чл.157, ал.2, във вр. чл.223, ал.2 ЗУТ при настъпването на определен юридически факт, а именно влязлото в сила Разрешение за строеж № 69/ 22.12.2008 г. на Главния архитект на СО, Район "Студентски". Затова и Кметът на СО, Район "Студентски" не можел да отказва осигуряване на представител на общинската администрация във връзка със съставяне на протокола, тъй като действал в условията на законова обвързаност. Протоколът за откриване на строителна площадка и за даване на строителна линия и ниво на строежа бил част от строителните книжа и без неговото подписване от страна на консултанта, възложителя, строителя и служителя по чл.223, ал.2 ЗУТ не можело да се започне изпълнението на строеж от IV категория. При започване на строеж без подписване на този Протокол, същият строежът се смятал за незаконен, поради нередовни

строителни книжа. Съгласно чл.224, ал.1, т.5 от ЗУТ, липсата на подписан Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа давало на Кмета права по чл.224. ал.4 от ЗУТ, да издаде заповед за освобождаване на строежа и строителната площадка от хора и механизация, да забрани захранването на обекта с ел.енергия, вода и др., и тази заповед се изпълнявала незабавно. Влязлото в законна сила Разрешение за строеж било един стабилен административен акт, който вече е произвел своето правно действие и Кметът на общината не може да черпи права от произволно избрани от него норми. Самото подписване на Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 12.04.2010 г. се извършило при непроменена фактическа обстановка, неприключили административни дела № 4859/2009 г. и № 5846/2009 г. на Административен съд - София град и по същество представлявало признание за незаконното забавяне с повече от година на строителството.

3. С писмения отговор по исковата молба, ответникът чрез процесуалния си представител-юрисконсулт Н. оспорва основателността на предявения иск, като излага доводи, че заявените в ИМ обстоятелства не представляват бездействие на орган на общината по смисъла на чл.204 и чл.256 от АПК. При условията на евентуалност, ако съдът приеме, че същите представляват фактическо бездействие, твърди, че това фактическо бездействие е законосъобразно, предвид наличието на висящо съдебно производство по обжалване на разрешение за строеж № 69/22.12.2008 г. и суспензивния ефект на жалбата- чл. 216. ал.4 ЗУТ. Оспорва и наличието на реално претърпяна вреда, която да е пряк и непосредствен резултат от заявеното бездействие.

4. В о.с.з. пред АС-София град, ищцовото дружество, чрез процесуалния си представител, заяви изменение на иска чрез увеличението на общия му размер му от 2 558 369.82 лева на 7 959 387,09 лева, което на основание чл.214, ал.1 от ГПК, вр.чл.144 от АПК съдът допусна с определение. Така определения общ размер представлява претендирано обезщетение за претърпени имуществени вреди- претърпени загуби и пропуснати ползи от закъснялото откриване на строителна площадка, настъпили в периода от 03.04.2009 г.-30.01.2012 г. и е формиран по следния начин: 1.Загуби от договорни неустойки по нот.акт № 126, том VII, рег.№ 10865, дело № 1149/2008 г. в размер на 1.134.381,40 лв. /съгласно т.1 от заключението на ССЕ/; 2.Загуби по анекси към договорите като намаления на общата цена във връзка със закъснялото откриване на строителната площадка в размер на 187.331,03 лв. /съгласно т.2 от заключението на ССЕ/; 3.Загуби от договорни неустойки поради забава на изпълнението по сключени договори за изработка на строителен продукт в размер на 374.629,47 лв. /съгласно т.3 от заключението на ССЕ/; 4.Пропуснати ползи от неполучените суми поради забавата на изпълнението по сключените договори с купувачите в размер на 370.841,11 лв. /съгласно т.4 от заключението на ССЕ/; 5. Пропуснати ползи от разлика в цените на непродадените обекти от прекратените договори с Б. Б. и Д. С. в размер на 523.601,12 лв., по своя икономически смисъл представляващи неполучена сума, водеща до загуба от намален паричен поток, включена във вредите по т.6; 6. Загуби от намален

паричен поток от неполучени суми по договорите с купувачите в размер на 1.936.277,08 лв. /съгласно т.6 от заключението на ССЕ/, в която са включени и сумите по т.2 и т.5; 7. Акумулирани загуби, които са пряко следствие на закъснялото откриване на строителна площадка и закъсняло строителство в размер на 1.750.374,26 лв. /съгласно т.7 от заключението на ССЕ/, в която са включени сумите по т.т. 1,3,9 и 10; 8. Загуби от непридобити активи по договори за лизинг в размер на 187.988,55 лв. /съгласно приети в първото о.с.з. доказателства №№ 73, 74 и 75/; 9. Загуби от лихви по получен от дружеството заем за изплащане на неустойки, възникнали вследствие на закъсняло откриване на строителна площадка в размер на 80.767,12 лв. /съгласно т.9 от заключението на ССЕ/; 10. Загуби от неустойки за фактурирани и неплатени строителни услуги към строителя [фирма] в размер на 160.517, 27 лв. /съгласно т.10 от заключението на ССЕ/; 11. Пропуснати ползи от нереализирана печалба в размер на 1.488.722,00 лв. /съгласно приети в първото о.с.з. доказателства №№ 77, 81, 82 и 84); 12. Загуби от неустойки в полза на [фирма] по Договора от 17.12.2010 г. в размер на 97.791,50 лв. и по Споразумението от 07.06.2011г. в размер на 49.873,67 лв. или общо 147.665,17 лв. /съгласно т.12 от заключението на ССЕ/; 13. Загуби от невъзстановими разходи, срещу които все още не е налице готов продукт в размер на 2.077.518,92 лв. /съгласно т.13 от заключението на ССЕ/. Претендира се и присъждането на разноски за съдебното производство, за които се представя списък по чл.80 от ГПК, вр.чл.144 от АПК.

5. Ответникът по иска, чрез процесуалния си представител оспорва предявения иск по съображенията, изложени в писмения отговор. Представител на ответника не се явява в заседанието по същество и не аргументира, въз основа на анализ на събраните по делото доказателства, неоснователността на предявения иск.

6. Участващият по делото прокурор от Софийска градска прокуратура дава заключение за неоснователност на предявения иск.

**Административен съд-София град, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр. чл.144 от АПК, намира за установено следното:**

III. Страните не спорят от фактическа страна, а се установява и от събраните по делото доказателства, че:

1. На 15.07.2008 г. СО е одобрен идеен инвестиционен проект за изграждане на жилищни сгради "А", "Б" и "В" в УПИ III-1376, кв.24, в м. "В.- ВЕЦ С.", [населено място], район "Студентски".

2. На 03.10.2008 г., на дружеството-ищец, с договор във формата на нот. акт № 126 том VII, рег.№ 10865, дело № 1149/2008 на Нотариус рег.№ 260 срещу задължение за изграждане на апартаменти, офиси и магазини е учредено право на строеж върху същия УПИ.

3. На 22.12.2008 г. СО р-н "Студентски" одобрява технически инвестиционен проект и въз основа на него, на същата дата, от Вр.и.д. Главен архитект на район „Студентски“-СО е издадено Разрешение за строеж № 69 за построяването на жилищни сгради "А", "Б" и "В" в УПИ III-1376.

4. Върху Разрешение за строеж № 69/22.12.2008 г. от Гл.архитект на района е удостоверено, че същото е влязло в сила на 14.02.2009 г.

5. Дружеството-ищец, като възложител, е сключило договори за строителен надзор с [фирма] и за строителство с [фирма], регистрирана в Централния професионален регистър с право да изгражда обекти от IV категория.

6. Съобразно комплексния план-график за СМР, изграждането на предвидените сгради /обекти/ следвало да се извърши за 20 /двадесет/ месеца.

7. С цел съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа в присъствието на служител на общината по чл. 223. ал. 2 ЗУТ, дружеството, упражняващо строителен надзор, уведомило Кмета на СО, Район "Студентски" с писма-уведомления, с вх. № 2600-1432/1/27.03.2009 г. и 2600-1432/5/29.06.2009 г., че съответно на 03.04.2009 г. и 02.07.2009 г. ще бъде открита строителна площадка и определена строителна линия и ниво за посочения строеж.

8. С писмо, изх. № 26-00-1432/2 от 06.04.2009 г., Главният архитект на СО, район "Студентски", изискал документи-договор за строителство и договор за строителен надзор.

9. Въпреки че така изисканите документи били вече приложени към Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, същите били внесени отново в СО район "Студентски" на следващия ден.

10. С писмо изх. № 26-00-1432/6 от 01.07.2009 г., Главният архитект на СО, район "Студентски" уведомил дружеството, че в Общината има постъпили жалби във връзка с издаденото разрешение за строеж, и преписката е изпратена в Столична РДНСК, която била компетентна да се произнесе по жалбите.

11. Със Заповед № ДК-10-85 от 18.06.2009 г., Началникът на Столична РДНСК отхвърлил жалбите срещу издаденото Разрешение за строеж, като недопустими, поради подаването им от лица, които нямат качеството „заинтересовани страни“ по смисъла на чл. 149, ал.2, т.1 ЗУТ.

12. С писмо изх. № С-9-206-01-923 от 13.07.2009 г., изпратено до дружеството-ищец, с копие и до Кмета на СО, Район "Студентски", Началникът на Столичната РДНСК ги уведомил, че Заповед № ДК-10-85/18.06.2009 г. не е обжалвана в предвидения законов 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл.215, ал.1 ЗУТ.

13. Предвид това уведомяване, на 14.07.2009 г. е изпратено ново писмо-уведомление до Кмета на СО, Район "Студентски", с вх. № 26-00-1432/7, с което лицето, упражняващо строителен надзор канело Кмета на СО р-н "Студентски" да осигури свой представител по чл.223, ал.2 ЗУТ за откриване на строителната площадка на 17.07.2009 г.

14. Представител на района не бил изпратен, като с писмо изх. № 26-00-1432/8 от 17.07.2009 г., Главният архитект на СО район "Студентски" отговорил на поканата, че при направена справка се установило наличие на образувано административно дело № 4859/2009 г. в Административен съд - София град. Към отговора бил приложен и неподписаният Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

15. Адм.дело №4859/2009 г. по описа на АС-София град е било образувано

по жалба А. Н. К., Т. Я. С. и Д. К. А. срещу Заповед № ДК- 10- 85 от 18.06.2009г., с която са отхвърлени като процесуално недопустими възражение с вх. № С9- 206- 01- 700 от 07.04.2009 г. от А. К., жалба от собствениците на земя и обекти в жилищна сграда бл. 6 в УПИ XVI – 1263, кв. 24, м. „В.- ВЕЦ - С.” и възражение вх. № С9-206-02-266 от 13.05.2009 г. от Т. С. срещу Разрешение за строеж № 69/22.11.2008 г.

**16.** С Решение №3353/29.10.2010 г. по адм.дело №4859/09 г., АССГ, II о., 37-ми състав отхвърлил жалбата на А. Н. К., Т. Я. С. и Д. К. А. и тримата от [населено място] срещу Заповед № ДК-10-85/ 18.06.2009г. на Началника на СРДНСК.

**17.** По касационна жалба на А. Н. К., Т. Я. С. и Д. К. А. срещу Решение №3353/29.10.2010 г. по адм.дело №4859/09 г. на АССГ е било образувано адм.дело №54/2011 г. по описа на Върховен административен съд.

**18.** С определение №520/12.01.2011 г., ВАС, II о. е прекратил касационното производство по адм.дело №54/2011 г., поради изменението на ЗУТ, с което е създадена нова ал.7 в чл.215 / ДВ, бр. 87 от 2010 г./, предвиждаща, че решението на първоинстанционния съд е окончателно.

**19.** С определение №7111/20.05.2013 г. по адм. дело №6228/2011 г. , ВАС, 5-членен състав е оставил в сила определение №520/12.01.2011 г., ВАС, II о., 3-членен състав.

**20.** Междувременно, на 21.07.2009 г., дружеството, упражняващо строителния надзор изпратила ново писмо-уведомление до Кмета на СО, Район "Студентски", с вх. № 2600-1432/9/, с което отново го поканило да осигури свой представител за откриване на строителната площадка и даване на строителна линия и ниво на 24.07.2009 г. в 14.00 часа.

**21.** На същата дата, 21.07.2009 г., управителят на дружеството-ищец изпратил на Кмета на СО, Район "Студентски" нотариална покана рег. № 7014, том 5, акт. 101 от 21.07.2009 г. по описа на Нотариус М. И., с която отново го уведомил, че на 24.07.2009 г. от 14.00 часа ще бъде открита строителната площадка и ще се определи строителната линия и ниво, и кани Кмета да осигури присъствието на служител на общинската администрация по чл.223, ал.2 от ЗУТ.

**22.** Представител не е изпратен, вместо това на 27.07.2009 г. управителят на дружеството, осъществяващо строителен надзор [фирма], получило писмо изх. № 26-00-1432/11 от 24.07.2009 г., подписано от Главния архитект на СО, район Студентски, който във връзка с уведомлението от 21.07.2009 г. го информирал, че Заповед № ДК-10-85 от 18.06.2009 г. на Началника на Столична РДНСК е обжалвана пред Административен съд - София град, и е образувано адм.д. № 4859/2009 г., поради което направените в уведомленията искания могат да бъдат предприети едва след приключване на съдебното производство.

**23.** Дружеството-ищец оспорило бездействието на Кмета на район „Студентски”-СО пред АССГ да осигури представител за и по жалбата му било образувано адм.дело №5846/2009 г. на АССГ.

**24.** По искане на Гл. архитект на района, с писмо изх. № С-9-206-02-362 от 27.08.2009 г., Столична РДНСК информирала главния архитект на СО, Район "Студентски" за становището си във връзка със Заповед № ДК-10-85 от

18.06.2009 г. на Началника на Столична РДНСК, че "...като се има предвид съдебната практика, видно от Определение № 4326 / 21.04.2006 г. на ВАС, с което се оставя без разглеждане молба за спиране изпълнението на Разрешение за строеж... и факта, че възраженията и жалбите срещу Разрешението за строеж не са подадени от заинтересовани лица, на са налице хипотезите на чл.216, ал.4 от ЗУТ. С писмо, изх. № СО-869-02-465 от 01.04.2010 г., Заместник-началника на ДНСК също уведомил СО, Район "Студентски", че "... видно от приложените към преписката документи, разрешението за строеж е заверено с "влязло в сила" на дата 14.01.2009 г., предвид което няма пречки да бъдат предприети последващи действия от общинската администрация".

**25.** На 12.04.2010 г., упълномощен служител от общинската администрация по чл.223, ал.2 от ЗУТ подписал Протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

**26.** С протоколно определение от 27.04.2010 г., постановено по адм.дело №5846/2009г., АССГ, II о., 34-ти състав прекратил производството по делото, поради отказ от жалбата от страна дружеството, ищец в настоящото производство. Предвид посоченото в т.25, съдът приема за доказано и твърдението на ищеца, че е извършил отказа от жалба след отпадане на твърдяното и оспорено от него бездействие, изразяващо се в неосигуряване присъствието на служител на общинската администрация по чл.223, ал.2 от ЗУТ.

**IV.** Спорни са обстоятелствата дали подписите на съконтрагентите на дружеството-ищец върху писмените доказателства, посочени в молба от 23.05.2013 г. /л.408 от досието на делото/ са истински и дали същите установяват датата на тяхното съставяне.

**1.** В тази връзка, ответникът оспори достоверността на посочената на посочената в тях дата на съставяне, както и автентичността на подписите на съконтрагентите на дружеството-ищец върху следните писмените доказателства::

а/ Договор за изработка на строителен продукт от 22.09.2008 г., подписан с Т. Г. Х.;

б/ Анекс 1 от 02.09.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 20.09.2008 г., сключен с Т. Г. Х.;

в/ Анекс 1 от 08.04.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 08.04.2009 г., сключен с Искра Н. А.;

г/ Анекс 1 от 09.10.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж и Договор за изработка на строителен продукт от 08.09.2008 г., сключени с Б. Б. Гърков;

д/ Анекс 2 от 13.09.2010 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 08.09.2008 г., сключен с Б. Б. Гърков;

е/ Предварителен договор за продажба на право на строеж от 26.11.2008 г., сключен с А. И. Й.;

ж/ Договор за изработка на строителен продукт от 26.11.2008 г., сключен с А. И. Й.;

з/ Анекс 1 от 02.09.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 26.11.2008 г., сключен с А. И. Й.;

и/ Анекс 2 от 29.09.2010 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж и Договор за изработка на строителен продукт от 26.11.2008 г., сключени с А. И. Й.;

й/ Предварителен договор за продажба на право на строеж от 26.11.2008 г., сключен с Р. Б. С.;

к/ Договор за изработка на строителен продукт от 26.11.2008 г., сключен с Р. Б. С.;

л/ Анекс 1 от 02.09.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 26.11.2008 г., сключен с Р. Б. С.;

м/ Анекс 2 от 28.09.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж и Договор за изработка на строителен продукт от 26.11.2008 г., Р. Б. С.;

н/ Анекс 1 от 15.10.2009 г. към Предварителен договор за продажба на право на строеж от 25.07.2008 г., сключен с И. Б. Гърков;

о/ Покана от С. К. С. и Н. К. Н. до дружеството-ищец от 06.03.2010 г. за изплащане на неустойки на основание т.V от нот.акт №126, дело №1149/03.10.2008 г.;

п/ Покана от С. К. С. и Н. К. Н. до дружеството-ищец от 06.03.2010 г. за изплащане на неустойки на 2.основание т.VI от нот.акт №126, дело №1149/03.10.2008 г.;

2. С протоколно определение от 01.10.2012 г., съдът, на основание чл.193, ал.2 от ГПК, вр.чл.144 от АПК, постанови да се извърши проверка на истинността на посочените по-горе доказателства по отношение авторството на подписите на третите лица, посочени в същите; Указа на ищеца на ищеца, че с оглед вида на документите-частни диспозитивни / подточки „а“ „до „н“/ и частни свидетелстващи /подточки „о“ и „п“/, носи доказателствена тежест за установяване автентичността на подписите на третите за исковото производство лица; Указа на ищеца, че на основание чл.181, вр.чл.144 от АПК, същите частни документи нямат достоверна дата за ответника.

3. Във връзка с носената доказателствена тежест, за установяване истинността на оспорените документи, ищецът представи и по делото като писмени доказателства, неоспорени от ответника, бяха приети:

а/ Нотариално заверена декларация на Искра Н. А., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 16.04.2009 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индицираща и неговото съществуване; фактура 149 от 17.04.2009 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора; Позовава се на посоченото в приложения и приет по делото нотариален акт за продажба на правото на строеж №129, дело №1009/2010 г., че част от продажната цена е била платена в деня на подписване на предварителния договор, както и на това, че цената на правото на строеж отговаря на записаното в анекс 1 към договорите.

б/. Нотариално заверена декларация на А. И. Й., с прикрепени в алонж

оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 04.12.2008 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индицираща и неговото съществуване; фактура 122 от 03.12.2008 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена; главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора; декларация от 26.11.2008 г. от клиента, показваща кой ще заплаща сумите по договора в негова полза;

в/ Нотариално заверена декларация на Р. Б. С., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 04.12.2008 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индицираща и неговото съществуване; фактура 123 от 03.12.2008 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена; главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора; декларация от 26.11.2008 г. от клиента, показваща кой ще заплаща сумите по договора в негова полза; Позовава се на посоченото в приложения и приет по делото нотариален акт за продажба на правото на строеж №199, дело №1072/2010 г., че част от продажната цена е била платена в деня а подписване на предварителния договор, както и на това, че цената на правото на строеж отговаря на записаното в анекси 1 и 2 към договорите. В представените документи нотариусът е описал и договора за изработка на строителен продукт.

г/ Нотариално заверена декларация на Т. Г. В., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 25.09.2008 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индициращо и неговото съществуване; фактура 99 от 23.09.2008 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена; главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора;

д/ Нотариално заверена декларация на И. Б. Гърков, с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 30.07.2008 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индицираща и неговото съществуване; фактура 96 от 30.07.2008 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена; главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора; Позовава се на посоченото в приложения

и приет по делото нотариален акт за продажба на правото на строеж №190, дело №10357/2010 г., че част от продажната цена е била платена в деня а подписване на предварителния договор, както и на това, че цената на правото на строеж отговаря на записаното в анекси 1 към договорите. В представените документи нотариусът е описал и договора за изработка на строителен продукт.

е/ Нотариално заверена декларация на Б. Б. Гърков, с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; банково извлечение от 12.09.2008 г., показващо датата на първия превод по оспорения предварителен договор, индициращо, че към тази дата договорът е съществувал. В т.3.5. от същия договор фигурира препратка към договора за изработка, индицираща и неговото съществуване; фактура 98 от 12.09.2008 г. за преведената сума, в която е описано правото на строеж така, както в оспорения договор, осчетоводена; главна книга на клиентите, показваща хронологично осчетоводяването на сумите по плащанията по договора; Позовава се на приложения и приет по делото нотариален акт за продажба на правото на строеж №142, дело №1020/2010 г., в който е описан договора за изработка на строителен продукт.

ж/ Нотариално заверена декларация на Б. С. Б. и Д. И. С., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторите заявява истинността на датата, съдържанието и подписите

си; Позовава се и на приети по делото и неоспорени от ответника разходни касови ордери, доказващи плащане на неустойки по оспорените документи.

з/ Нотариално заверена декларация на С. К. С., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; Позовава се и на приети по делото и неоспорени от ответника разходни касови ордери, доказващи плащане на неустойки по оспорените документи.

и/ Нотариално заверена декларация на Н. К. Н., с прикрепени в алонж оспорените документи, в която деклараторът заявява истинността на датата, съдържанието и подписа си; Позовава се и на приети по делото и неоспорени от ответника, доказващи плащане на неустойки по оспорените документи.

4. По делото са допуснати и извършени първоначална и допълнителна ССЕ Вещото лице по тях, въз основа на материалите по делото и след проверка на място в офиса, където се осъществява счетоводното обслужване на [фирма], е направило следните констатации:

а/ Съгласно нот.акт за учредяване право на строеж срещу задължение за изграждане на апартаменти, офиси и магазини № 126 от 03.10.2008г., том VII, рег. № 10865, дело № 1149/2008 г. на н-с, рег. № 260, С. К. С. и Н. К. Н., като съсобственици на УПИ III-1376 от кв. 24, м. В.-ВЕЦ С., учредяват на [фирма], правото на строеж за всички обекти от предвидените за построяване в това УПИ едно-секционни жилищни сгради „А“, „Б“ и „В“, без правото на строеж за изрично описани в нот.акт обекти от строежа, които запазват за себе си срещу задължението, [фирма] да им построи самостоятелно или чрез трето лице, със свои материали недвижимите имоти запазени за тях. Страните се договарят в т.VIII, учредителите да доплатят за запазените имоти сумите 3000 евро при подписване на нот акт и 6000 евро в срок от тридесет дни от датата

на Акт обр. 14. Сумата 3000,00 евро /5867,49 лв./ е внесена в брой на 10.10.2008 г. Съгласно т.V от нот.акт, [фирма] се е задължило да осигури започване на строителството на жилищните сгради в срок до 12 месеца от датата на сключване на договора /подписване на нот.акт/, като при неизпълнение на това задължение, дружеството дължи на учредителите неустойка в размер на 290000 евро. С писмена Покана от 06.03.2010 г., на основание т.V от нот.акт, учредителите са поканили [фирма] в срок до 31.08.2010 г. да им заплати неустойка 290000,00 ЕВРО в следствие на незапочнато строителство в договорения срок. Поради неизпълнение на посоченото задължение, по счетоводните регистри /сметки/ на [фирма] е отразено обезщетение за загуби - неустойка по т. V от нот.акт № 126/2008 г. в размер на 567190,70 лв. /290000 евро/, в т.ч. за С. К. С. 283595,35 лв. и за Н. К. Н. 283595,35 лв. Издадени са РКО № 1/03.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби -неустойка по т. V съгласно нот.акт № 126/2008г. на С. К. С.- 283595,35 лв. и РКО № 2/03.02.2011г. също за обезщетение за загуби - неустойка по т.V от нот.акт. на Н. К. Н. 283595,35 лв. По двата ордера са взети счетоводни записвания по дебита на с/ка 609 „Други разходи“, аналитична партида 609/12 „Неустойки“ за отразяване на разходи по изплатени обезщетения по договори /НА/, срещу кредитиране на с/ка 501 „Каса в левове“ за отразяване на намаление на паричните средства в касата, във връзка с изплатените неустойки. Съгласно т. VI от същия нот.акт, [фирма] се е задължило да изгради и предаде на учредителите обектите /имотите/ в пункт I, т. 1 и 2 в посочената в пункт IV договорена степен на завършеност в срок до 20 месеца, считано от датата на даване на строителна линия и ниво на строежа, като при неизпълнение на това задължение дължи неустойка в размер на 290000 евро. С писмена Покана от 14.11.2011 г., на основание т.VI от нот.акт, учредителите са поканили [фирма] в срок до 31.12.2011г. да им заплати неустойка 290000 евро в следствие на невъзможност да предаде договорените имоти в договорения срок. Поради неизпълнение на посоченото задължение, по счетоводните регистри /сметки/ на [фирма] е отразена неустойка за неспазен срок за етап на завършеност по т. VI от нот.акт № 126/2008г. в размер на 567190,70 лв. /290000 евро/, със счетоводни записвания за сумата 283595,35 лв. касаеща С. К. С. и сумата 283595,35 лв. касаеща Н. К. Н.. Плащания по отношение на тях не са извършени, а само са провизирани със счетоводни записвания по дебита на с/ка 607 „Разходи за провизии“, аналитична партида 610/1 „Неустойки по договори“, срещу кредитиране на с/ка 4931 „Провизии, признати като пасиви“ , която е разчетна счетоводна сметка и при евентуални плащания по възникнали задължения за неустойки по т. VI от нот.акт 126/2008 г. в следващ отчетен период, ще се дебитира, срещу кредитиране на с/ка от група 50 „Парични средства“. Сметките от група 60 „Разходи по икономически елементи“, в т.ч. кореспондиращите счетоводни с/ки 609 „Други разходи“ /609/12 „Неустойки“/ и 607 „Разходи за провизии“ /610/01 „Неустойки по договори“/, в края на отчетния период се приключват със сметка 614 „Административни разходи“, която е от група 61 „Разходи за дейността“. Тази сметка, след това се приключва със с/ка 123 „Печалби и загуби от текущата година“. По този начин, при счетоводното приключване и изготвяне на ГФО за дадения отчетен

период, с разходите от подобно естество, се утежнява финансовия резултат от дейността на дружеството. Общ размер на загубите на [фирма] от договорни неустойки по нот.акт № 126/2008г. в следствие на неспазени срокове за започване на строителството и за изграждане на обекта в съответната степен на завършеност по нот.акт, по счетоводни данни е 1134381,40 лв. /580000 евро/.

б/ Т. Г. В. /аналитична партия 51 с/ка 411 „Клиенти“/ е сключила с [фирма] на 22.09.2008 г. предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Апартамент № 3, мазе 3 в сграда „В“ и паркомясто 3 в сграда „Б“ на цена 37600,00 евро без ДДС и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 9400,00 евро с ДДС. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС, на [фирма] са преведени 18384,80 лв. /9400 евро/ на 24.09.2008г. и 18384,80 лв. /9400евро/ на 10.09.2010 г. С Анекс № 1 от 02.09.2009 г., страните са се договорили за удължаване на всички срокове по двата договора с една година и за намаляване на общата цена по двата договора с 25%, като причина за това в него е посочен отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Издаден е нот.акт за прехвърляне на правото на строеж от 13.09.2010 г. на цена 28200 лв. без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 02.09.2009г.

в/ Искра Н. А. /аналитична партия 61 с/ка 411 „Клиенти“/ е сключила с [фирма] на 08.04.2009г. предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Апартамент № 6, и паркомясто 1 в сграда „А“ на цена 35700 евро без ДДС и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 15300 евро с ДДС. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС на [фирма] са преведени 19949,47 лв. /10000 евро/ на 15.04.2009г., 19932,71 лв. /10000 евро/ на 29.09.2010г., 15646,64 лв. /8000,00 евро/ на 06.04.2011г., 9779,15 лв. /5000,00 евро/ на 11.04.2011 г. и 3900 лв. /1994,00 евро/ на 15.09.2011 г. С Анекс № 1 от 02.09.2009г., страните са се договорили за удължаване на всички срокове по двата договора с една година и за намаляване на общата цена по двата договора с 5% и е посочена същата причина-отказ на Столична община-Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Сключен е договор във формата на нот.акт за прехвърляне на правото на строеж от 07.09.20Юг. на цена 33915 евро без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 02.09.2009 г.

г/ Б. Б. Гърков /аналитична партия 11 с/ка 411 „Клиенти“/ е сключил с [фирма] на 08.09.2008г. Предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Апартамент № 3 и Апартамент № 4, Мазе 3 и Мазе 4, Паркомясто 3 и Паркомясто 4 в сграда „А“ на цена 120000 евро без ДДС и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 30000 евро с ДДС. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС, на [фирма] са преведени 118802 лв. /60747,61 евро/на 11.09.2008г., 10000 евро/19558,30 лв./на 11.09.2008г. и на каса 8316,95 лв. /4252,39 евро/ на 07.10.2008 г. С Анекс № 1 от 09.10.2009г., страните са се

договорили за намаляване на цената на правото на строеж от 120000 евро на 97500 евро и са договорени нови срокове и като причина за това в него е посочен отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. С Анекс № 2 от 13.09.2010 г., страните са се договорили за още едно намаляване на цената на правото на строеж, а именно от 75000 евро на 60000 евро, а също и за удължаване на срока по двата договора с една година. Купувачът се е отказал от закупуването на Апартамент № 4 и Мазе 3 в сграда „А“ и отново като причина е посочен отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Сключен е договор във формата на нот. акт за прехвърляне на правото на строеж от 16.09.2010 г. на цена 60000 евро без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 09.10.2009г. и Анекс № 2 от 13.09.2010 г.

д/ А. И. Й. /аналитична партия 55 с/ка 411 „Клиенти“/ е сключил с [фирма] на 26.11.2008 г. Предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Ателие 2, и Мазе 2 в сграда „А“ Паркомасто 11 в сграда „Б“ на цена 57500 евро без ДДС и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 15000 евро с ДДС. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС, на [фирма] са преведени 78233,20 лв. /40000 евро/ на 03.12.2008г., 19558,30 лв. /10000 евро/ на 25.02.2009г. и 4625 евро /9045,71 лв./ на 29.09.2010г., които са в аналитична партия 6 Л. И. П. с/ка 411 „Клиенти“. С Анекс № 1 от 02.09.2009г. страните са се договорили за удължаване на всички срокове по двата договора с една година и за намаляване на общата цена по двата договора с 5%, като отново е посочена същата причина- отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. С Анекс № 2 от 29.09.2010 г., страните са договорили неустойки за неизпълнение поради отказ на Столична община-Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Сключен е договор във формата на нот. акт за прехвърляне на правото на строеж от 29.09.2010 г. /198, дело №1071 от 2010 г./ на цена 54625 евро без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 02.09.2009г. Страна по нот. акт обаче съгласно Анекс № 2 от 29.09. 20 Юг. е Л. И. П..

е/ Р. Б. С. /аналитична партия 56 с/ка 411 „Клиенти“/ е сключил с [фирма] на 26.11.2008г. предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Ателие 1, и Мазе 6 г в сграда „А“ Паркомасто 10 в сграда „Б“ на цена 57500 евро без ДДС и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 15000 евро с ДДС. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС, на [фирма] са преведени 78233,20 лв. /40000 евро/ на 03.12.2008г., 19558,30 лв. /10000 евро/ на 25.02.2009г. и на каса 9045,71 лв. /4625 евро/ на 01.10.2010 г. С Анекс № 1 от 02.09.2009г. страните са се договорили за удължаване на всички срокове по двата договора с една година и за намаляване на общата цена по двата договора с 5%, като отново е посочена същата причина-отказ на Столична

община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. С Анекс № 2 от 28.09.2010 г., страните са договорили неустойки за неизпълнение и отново е посочена същата причина- отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Сключен е договор във ф-та на нот. акт за прехвърляне на правото на строеж от 29.09.2010 г. на цена 54625 евро без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 02.09.2009 г.

ж/ И. Б. Гърков/аналитична партия 17 с/ка 411 „Клиенти"/ е сключил с [фирма] на 25.07.2008г. Предварителен договор за продажба на право на строеж /ПДППС/ за имот Апартамент № 5 и Апартамент № 6, Мазе 1 и Мазе 4, Паркомясто 8 и Паркомясто 9 в сграда „В" на цена 80000 евро и Договор за изработка на строителен продукт /Д./ за същия обект на цена 20000 евро. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. По ПДППС, на [фирма] са преведени 58674,90 лв. /30000 евро/ на 29.07.2008г. и 58674,90 лв. /30000 евро/ на 30.01.2009г. С Анекс № 1 от 15.10.2009г. страните са се договорили за намаляване на общата цена по двата договора с 15% и са договорили нови срокове и неустойки, и отново е посочена същата причина- отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Сключен е договор за прехвърляне на правото на строеж от 28.09.2010 г. на цена 65000 евро без ДДС, съгласно Анекс № 1 от 15.10.2009г. като общата стойност на намалението е изцяло за сметка на цената на правото на строеж.

з/ Въз основа на изложеното, ВЛ определя, че загубите от неустойки - намаления на цени по предварителните договори за продажба на право на строеж /ПДППС/, за обект ЖС „А", „Б", и „В" в УПИ III-1376, кв. 24, м. „В. - ВЕЦ С." от приложените с Анекси към предварителните договори за продажба на право на строеж /ПДППС/ и Договори за изработка на строителен продукт /Д./ като неустойки по договорите, намаления на общата цена по договорите във връзка с удължаване на сроковете за започване и изпълнение на строителството, е 187331,03 лв. /95780,83 евро/ към 30.01.2012 г.

и/ Д. И. С. и Б. С. Б. са сключили на 05.10. 2008 г. с [фирма] предварителен договор за продажба на право на строеж за имоти Офис 1, Офис 2, Апартамент № 2 и Апартамент № 5, Паркомясто 2, Паркомясто 5 и Паркомясто 6 в сграда „А; Апартамент № 8, Ателие 1, Паркомясто 7, 8, 12 и 13 в сграда „Б"; Офис 1, Офис 2, Апартамент № 2, 7 и 8, Ателие 1, Паркомясто 6, 7, 10 и 11 в сграда „В" на обща стойност 610300 евро и Договор за изработка на строителен продукт за същия обект на стойност 180000 евро. В договорите са предвидени неустойки за страните при неизпълнение. На 04.04.2010 г. купувачите са връчили Уведомление за прекратяване на договорите, считано от датата на връчване на уведомлението и са поискали полагаемите им се по договорите неустойки да им бъдат изплатени до 30.11.2010 г., като е посочена причина-отказ на Столична община - Район "Студентски" да подпише протоколите за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво за обекта. Поради неизпълнение на поетите

договорености, по счетоводните регистри /сметки/ на [фирма] са отразени неустойки поради забава на изпълнение в УПИ 1376 в размер общо на 40290,11 лв., в т.ч. за обезщетяване на Т. Г. В. 13690,81 лв., Искра Н. А. 3129,33 лв., Б. Б. Гърков 12321,73 лв., А. И. И. 3716,08 лв., Р. Б. С. 3716,08 лв., И. Б. Гърков 3716,08 лв. Плащания по отношение на тях не са извършени, а само са провизирани със счетоводни записвания по дебита на с/ка 607 „Разходи за провизии“, аналитична партида 610/1 „Неустойки по договори“, срещу кредитиране на с/ка 4931 „Провизии, признати като пасиви“, която е разчетна счетоводна сметка и при евентуални плащания по възникналите задължения за неустойки по ПДППС и Д. в следващ отчетен период, сметката ще се дебитира, срещу кредитиране на с/ка от група 50 „Парични средства“. Сметките от група 60 „Разходи по икономически елементи“, в т.ч. в случая кореспондиращите счетоводни с/ки 609 „Други разходи“ /609/12 „Неустойки“/ и 607 „Разходи за провизии“ /610/01 „Неустойки по договори“/, в края на отчетния период се приключват със сметка 614 „Административни разходи“, която е от група 61 „Разходи за дейността“. Тази сметка, след това се приключва със с/ка 123 „Печалби и загуби от текущата година“. По този начин, при счетоводното приключване и изготвяне на ГФО за дадения отчетен период, с разходите от подобно естество, се утежнява финансовия резултат от дейността на дружеството.

й/ Предвид това, че съгласно т.т. 2.2 и 2.3 от Договорите за изработка на строителен продукт /Д./ с купувачите, респ. чл.чл. 10.1, 10.2 и 10.3 от Д., Анекс 1 с Б. Гърков, изпълнителят се е задължил в определени срокове да построи и да предаде с Разрешение за ползване обектите от ЖС, предмет на договаряне, които срокове са удължени с 1 година с анекси към договорите, а според т.т. 5.3 и 5.4 от договорите, респ. чл. 11 121 от договора и анекса с Б. Гърков, при неспазване на сроковете уговорени в т. 2 /чл. 10/ от договорите, изпълнителят [фирма] дължи на възложителя неустойка в размер на 0,1 % за всеки забавен ден върху размера на договорените суми по договорите, а ако забавата продължи повече от 30 дни, изпълнителят дължи неустойка в размер на 300 евро на месец, но не повече от 1000 евро, вещото лице е изготвило два варианта на размера на загубите от договорни неустойки от [фирма], поради забава на изпълнението по сключени договори за изработка на строителен продукт за обект „Жилищни сгради“ „А“, „Б“, и „В“ в УПИ III-1376:

- Общ размер на загубите - 374629,47 лв. /191545 евро/, които са намерили счетоводен израз;

- Общ размер на загубите- 351941,83 лв. /179945 евро/, предвид договорите.

За тях са били издадени са РКО № 3/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. 5.7 съгласно ПДППС от 05.10.2008г. на Д. И. С. 19558,30 лв., РКО № 4/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. 5.8 съгласно ПДППС от 05.10.2008г. на Д. И. С. 89523,23 лв., РКО № 5/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. 5.3 съгласно Д. от 05.10.2008г. на Д. И. С. 31684,44 лв. и РКО № 6/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. 5.4 съгласно Д. от 05.10.2008г. на Д. И. С. 26403,70 лв., или всичко 167169,67 лв. по т.V съгласно нот.акт 126/2008г. на Н. К. Н. 283595,35 лв. Установяват се РКО № 7/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка

по т. 5.7 съгласно ПДППС от 05.10.2008г. на Б. С. Б. 19558,30 лв., РКО № 8/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. 5.8 съгласно ПДППС от 05.10.2008г. на Б. С. Б. 89523,23 лв., РКО № 9/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. съгласно Д. от 05.10.2008г. на Б. С. Б. 31684,44 лв. и РКО № 10/07.02.2011г. за платено в брой обезщетение за загуби - неустойка по т. съгласно Д. от 05.10.2008г. на Б. С. Б. 26403,70 лв. или всичко 167169,67 лв. По осемте ордера са взети счетоводни записвания по дебита на с/ка 609 „Други разходи“, аналитична партида 609/12 „Неустойки“ за отразяване на разходи по изплатени обезщетения по договори /НА/, срещу кредитиране на с/ка 501 „Каса в левове“ за отразяване на намаление на паричните средства в касата, във връзка с изплатените неустойки.

к/ Общият размер на пропуснати ползи от лихви върху неполучени суми поради забава на изпълнението по сключените ПДППС и Д. с купувачи за обект „Жилищни сгради“ „А“, „Б“, и „В“ в УПИ III-1376, кв. 24, м. В. - ВЕЦ С.“, в следствие на закъсняло откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж, вещото изчислява в размер на 370841,11 лв.

л/ Загубата от намален паричен поток, вследствие от неполучени суми по всички договори с клиенти на дружеството за обект „Жилищни сгради“ „А“, „Б“, и „В“ в УПИ III-1376, кв. 24, м. В. - ВЕЦ С.“ - намаляване на договорени цени по ПДППС и Д., от прекратяване на договори, от неизпълнено /неразплатено/ строителство по Д., вещото лице определя в размер на 1936277,08 лв. /986935 евро/.

м/ Договорените неустойки и закъсняло строителство, които са намерили счетоводен израз по сметките от група 60 „Разходи по икономически елементи“, в т.ч. неустойки по т. 1 - 1134381,40 лв., по т. 3 - 374629,47 лв., по т. 9 - 80767,12 лв., по т. 10 - 160517,27 лв., по т. 12-79 лв., с тях е увеличен общият размер на разходите и при формирането на финансовия резултат от дейността на дружеството, те утежняват този резултат, т.е. става по-голяма загубата по отчет. Загубите от неполучени суми, в т.ч. от намалени цени и др. касаещи паричните потоци, също ще се отразят на резултата от дейността на дружеството, но когато се приключат сметките на обектите, по счетоводните регистри /сметки/ на [фирма]. Ще се увеличи загубата в следващ отчетен период и с договорените неустойки, които все още не са начислени и по тях не са взети счетоводни записвания, при предявяването им към дружеството във връзка със закъсненията. Всички загуби от несъбрани суми, неустойки, пропуснати ползи, са се отразили негативно на икономическите показатели и на платежоспособността.

н/ Отчетена загуба от лихви по получен от дружеството заем във връзка с дейността, в т.ч. за изплащане на неустойки е в размер на 80767,12 лв.

о/.Отчетена загуба от неустойки за фактурирани и неплатени строителни услуги към строителя [фирма] поради неполучени суми от клиенти, които са развалили договорите си или са намалили цените по договорите си е в размер на 160517,27 лв. по отчет. Не се установява учредена договорна ипотека във връзка със задълженията на [фирма] към [фирма] за изпълнено но неразплатено строителство /СМР/; Загуби от неустойки, договорени в полза

на [фирма], при невъзможност да се изпълнят задължения на [фирма] по договорите и нотариалните актове с [фирма] поради влошено финансово състояние на „О.“, съгласно Договора от 17.12.2010 г. е в размер на 97791,50 лв. /50 хил. евро/, а съгласно споразумение от 07.06.2011г. - 49873,67 лв. /25500 евро/. Платени са нотариални такси в размер на 79 лв ; За обект м. В.-ВЕЦ-С. УПИ III-1376 са отчетени разходи общо в размер на 801520,32 лв., в т.ч. по с/ки 61104 за сграда А 503060,40 лв., 61105 за сграда Б 108108,23 лв. и 61106 за сграда В 190351,69 лв. По сметка 61107 за обект О. купел 2, УПИ III-64, отчетени разходи 1275998,60 лв., по счетоводни данни. Тъй като, все още практически и по счетоводните регистри /сметки/ на [фирма], не е налице приключване на обект УПИ III- 1376", аналогично и на обект УПИ III-64, кв. 3Б, м. „О. купел 2", експертизата не е в състояние да даде отговор на този етап, на колко ще възлязат евентуалните загуби от инвестираните от дружеството пари за всички разходи за държавни и нотариални такси, надзор, проектиране, подготовка, започване и изпълнение на СМР, които разходи дружеството не е могло да си възстанови навреме.

о/ Экспертизата не е установявила осчетоводяване на бъдещи приходи от [фирма] за сградите в м. „В. - ВЕЦ „С." и в ж.к „О. купел", в разглежданите периоди.

п/ Към края на отчетен период м.09.2008 г., който е предходен на нот. акт от 03.10.2008г. за учредяване на право на строеж срещу задължение за изграждане на апартаменти, офиси и магазини № 126, том VII, рег. № 10865, дело № 1149/2008г, съгласно дебитните салда по счетоводните регистри /сметки/ от група 50 „Парични средства" в оборотната ведомост към 30.09.2008 г. [фирма] е разполагало с наличности от свободни оборотни парични /финансови / средства, общо в размер на 104 133,85 лв.; Към края на отчетен период м.11.2010г., който е предходен на Нотариален акт от 27.12.2010 г. за продажба на право на строеж № 140, том IV, рег. № 8656, дело № 635/2010 г. за обект - УПИ III - 64 от кв. 3 Б по регулационния план на [населено място], м. „О. купел - 2", съгласно дебитните салда по счетоводните регистри /сметки/ от група 50 „Парични средства" в оборотната ведомост към 30.11.2010 г.. [фирма] е разполагало с наличности от свободни оборотни парични /финансови / средства, общо в размер на 228126,62 лв.

р/ При изготвяне на заключението си , вещото лице е взело предвид неустойките, които са намерили счетоводен израз, т.е. във връзка с тях са взети счетоводни записвания по счетоводните регистри-разходни сметки на [фирма], които се основават на конкретни текстове /договорености/ от НА, ПДППС, Д., и на РКО, в случаите на осчетоводяване на плащания по тях. Вещото лице не по съдебно-счетоводната експертиза не е в състояние да отговори дали съвпадат действително извършените разходи за СМР от страна на ищцовото дружество за обектите в м. „В. - ВЕЦ „С." и в[жк]с тези, които са отразени в счетоводните записвания по т. 13 от основното заключение /л.450-л.451; л.454-455 от досието на делото/, в смисъл дали записаните разходи действително са вложени в изконсумирани строителни услуги и материали за двата обекта, тъй като подобен анализ е от компетентността на съдебно - техническа експертиза по делото.

с/ Разходи за обектите са осчетоводявани текущо в отделни отчетни

периоди, с натрупване по сметка 611 „Разходи за основната дейност“. Що се касае до актуване/изпълнение/ на СМР, такова е осчетоводено за обект УПИ 1376, сграда А

т/ Осчетоводените разходи за неустойки, които експертизата е отразила в заключението кореспондират с данъчната декларация, тъй като разходите са в състава на дебитните обороти по разходните сметки, на базата на които се изготвя ОПР и по този начин те участват и в сумата на „Общо разходи по ОПР“ на Г..

5. В о.с.з. на 26.11.2012 г. процесуалният представител на ищеца направи отказ от събиране на гласни доказателства чрез разпит на лицата от №3 до №10, посочени в заявлението му /л.225/, като заяви, че представените декларации с нотариално заверени подписи на тези лица според него са достатъчни. В о.с.з. процесуалният представител на ищеца се отказа и от извършването на допусната от съда С..

6. Въз на изложеното в т.2 - т.5 и като съобрази разпоредбата на чл.194, ал.1 от ГПК, съдът намери, че оспорването автентичността на подписите на третите за исковото производство лица не е доказано.

7. По отношение достоверността на датата на оспорените от ответника частни документи- договори и анекси към тях, съдът намери, че ангажираните от ищеца доказателства не са достатъчни да установят по безсъмнен начин, че датата им на съставяне, е тази, вписана в тях. В тази връзка съдът сочи, че съгласно чл.181 от ГПК, 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. Соци и това, че установяването на достоверността на датата не се обхваща от оспорването истинността на документа по чл.194, ал.1 от ГПК, тъй като разпоредбата на чл.181 от ГПК е специална и предварително изключва достоверността на датата частните документи за третите лица, каквото качество има ответникът в исковото производство по отношение на представените предварителни договори, договори за изработка на строителен продукт и анекси към тях. Представените нотариални декларации на съконтрагентите на ищеца не привнасят нищо ново, спрямо ответника, в контекста на чл.181 от ГПК по отношение датата на съставяне на посочените по-горе частни документи. Нито едно от останалите писмени доказателства, на които се позовава ищеца за установяване достоверността на датата им, вкл. и нот.актове, не възпроизвежда съдържанието на същите. В най-добрия случай, те индицират съществуването им, но не ги установяват по несъмнен и безспорен начин преди датата да предявяване на исковата молба. Само индичия за тяхното съществуване е и приетото по делото заключение по извършената ССЕ /първоначална и допълнителна/, а отделно от това ВЛ не е изследвало и редовността на вписванията в счетоводните книги /чл.182 от ГПК/, тъй като такава задача не е поставена от ищеца. Аргумент в насока на изложеното са и показанията на свидетеля-Р. Б. С., разпитан по искане на ответника, който заяви, че не си спомня кога е сключил предварителния

договор с [фирма] и, че не си спомня при какви цени е договорено закупуването.

8. От събраните гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Искра А. и Т. В. се установява, че управителят на дружеството-ищец е сочел пред тях, като единствена причина за забавянето пречки, които създава общината и, че сградата не е завършена и към настоящия момент. Показанията на последния свидетел- Д. Б. П. касаят факти, които са безспорни между страните.

**V. При така приетото за установено, съдът обуславя следните правни изводи:**

1. Фактическият състав /ФС/ на предявените искиове, с правно основание чл.1, ал.1 от ЗОДОВ, предмет на делото, в кумулативна даденост включва: 1. Противоправно бездействие при изпълнение на административна дейност по смисъла на чл.256 и чл.257 АПК-неосигуряване в нарушение на закона от кмета на район „Студентски“-СО на служител по чл.223, ал.2 ЗУТ на 03.04.2009 г., на 02.07.2009 г., на 17.07.2009 г. и на 24.07.2009 г. за съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна и ниво на строежа; 2. Имуществени вреди във вида /претърпени щети и пропуснати ползи/ и в размера, заявени с ИМ, и в съответствие с допуснатото увеличение на размера на предявените искиове; 3.Причинна връзка- вредите да са пряка и непосредствена последица от заявеното с исковата молба бездействие.

2. В тежест на ищеца /чл.154, ал.1 от ГПК, вр.чл.144 от АПК/ е да проведе пълно и главно доказване на всички елементи от фактическия състав на предявените от него искиове, а на съда- да приеме за ненастъпили тези правни последици, чийто юридически факт е останал недоказан. Липсата на който и да е от елементите на ФС на предявените искиове обуславя тяхната неоснователност.

3. В случая изцяло липсват два от елементите на ФС- противоправно бездействие при изпълнение на административна дейност на кмета на район %”Студентски“-СО и причинна връзка.

4. Противоправно бездействие при изпълнение на административна дейност по смисъла на чл.256 и чл.257 АПК:

а/ Защита по чл. 1 от ЗОДОВ, във връзка с чл. 203-207 от АПК може да се получи в хипотезите, при които се претендират вреди в резултат на незаконосъобразни актове, действия или бездействия на органи и длъжностни лица, принадлежащи към държавната или общинската администрация. Съгласно трайната съдебна практика, фактическо бездействие по смисъла на чл.256 и чл.257 АПК е налице, когато извършването на конкретно фактическо действие от административен орган е дължимо пряко от закона или друг нормативен акт.

б/ Заявеното от ищеца бездействие, изразяващо се в неосигуряване от кмета на район „Студентски“-СО на служител по чл.223, ал.2 ЗУТ на 03.04.2009 г., на 02.07.2009 г., на 17.07.2009 г. и на 24.07.2009г. за съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна и ниво на строежа не е противоправно.

в/ Съгласно чл.157, ал.2 от ЗУТ / В приложимата й редакция- ДВ, бр.33 от 28.03.2008 г./, „откриване на строителна площадка и определяне на

строителна линия и ниво се извършва при влязло в сила разрешение за строеж и в присъствието на служители по чл. 223, ал. 2 от лицето, упражняващо строителен надзор за обекта..." Служители по чл.223, ал.2 от ЗУТ / в приложимата ѝ редакция-преди изм.-ДВ, бр.82 от 2012 г./ са назначените в администрацията на общината служители за контрол на строителството. Актовете и протоколите за подготовка, откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво и за приемане на завършени видове строителни и монтажни работи при изпълнението на строежите, на отделни етапи или части от тях се съставят при влязло в сила разрешение за строеж, удостоверено със заверка от органа, който го е издал, от определените лица в договорите за проектиране, изпълнение на строителството, упражняване на строителен надзор и в тази наредба-чл.3, ал.1 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, издадена от МРРБ, обн., ДВ, бр. 72 от 15.08.2003 г. / По-долу, за краткост Наредба №3/2003 г./. Заверката по чл.3 ал. 1 от Наредба №3/2003 г се извършва, преди разрешението за строеж да се връчи на възложителя. Разрешението за строеж влиза в сила: 1. след изтичане на срока по чл. 149, ал. 3 ЗУТ за обжалване от заинтересуваните лица, ако не е обжалвано; 2. след изтичане на срока по чл. 156, ал. 1 във връзка с чл. 149, ал. 5 ЗУТ за служебна проверка от органите на Дирекцията за национален строителен контрол, ако не е издадена заповед за отмяната му; 3. от датата на потвърждаването му от органа по чл. 216, ал. 5 ЗУТ, при липса на последващо обжалване по съдебен ред, а при обжалване - от влизане в сила на съдебния акт за потвърждаването му /чл.3, ал.2 от същата наредба/.

г/ По делото се установи, че върху Разрешение за строеж № 69/22.12.2008 г. от издателя му-Гл.архитект на района е поставена заверка, че същото е влязло в сила на 14.01.2009 г. Установи се обаче и това, че срещу него са били подадени жалби на А. Н. К., Т. Я. С. и Д. К. А., първата от които още на 07.04.2009 г. Жалбите са подадени до началника на СРДНСК, който съгласно разпоредбата на чл.216, ал.5 от ЗУТ / в приложимата ѝ редакция / до изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г/ и константната съдебна практика на ВАС по приложението на същата, при условията на обвързана компетентност дължи произнасяне с изрична заповед по нейната допустимост и основателност, а издадената от него заповед-на съдебен контрол за законосъобразност.

д/ Подаването на жалба до компетентния административен орган, а впоследствие и до съда срещу издадения от него акт /чл.216, ал.5/, разколебава поставената върху разрешението за строеж заверка по чл.3, ал.2 от Наредба №3/2003 г., че същото е влязло в сила, до степен, че временно- до приключване на производството по оспорване с окончателен правораздавателен акт, е суспендирана нейната официална удостоверителна сила. В подкрепа на този извод на съда е разпоредбата на чл.216, ал.4, вр.ал.1, т.2 от ЗУТ, съгласно която жалбите срещу разрешенията за строеж, спират изпълнението им. Никой друг орган, извън контролния административен орган-началника на СРДНСК в рамките на конкретното образувано пред него производство и чрез дължимия по него акт-заповед, и

съда по жалба срещу конкретно издадената по чл.216, ал.5 от ЗУТ заповед, не разполага с компетентност да прецени дали жалбата е била подадена от заинтересовани лица, с активна процесуална легитимация /чл.149, ал.2 от ЗУТ/ и в този смисъл дали е била процесуално допустима. Обратното на това би довело до присвояване на правораздавателна компетентност, с която кметът на общината/района не разполага и нарушава по недопустим начин, както отношенията, свързани с осъществяването на държавната правораздавателна власт, така и правната сигурност в гражданския оборот. Затова неосигуряването от кмета на район „Студентски“-СО на служител по чл.223, ал.2 ЗУТ на 03.04.2009 г., на 02.07.2009 г., на 17.07.2009 г. и на 24.07.2009 г. за съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна и ниво на строежа, не е в нарушение на закона. Точно обратното- съответства изцяло на закона. Това, че образуваното административно и съдебно производство срещу разрешението за строеж /РС/ са приключили /IV, т.11, т.14-т.19 от изложените от съда мотиви/, потвърждавайки извода на главния архитект на района, че към момента на поставената от него върху РС заверка, същото е било съобщено на всички заинтересовани по смисъла на чл.149, ал.2 от ЗУТ страни и, че лица от този кръг не са подали жалба срещу него, само установява законосъобразността на неговото действие, но не рефлектира върху законосъобразността на заявеното с ИМ бездействие на кмета на район „Студентски“-СО.

е/ За пълнота на мотивите, съдът сочи, че наведените с ИМ доводи за това 4-те отказа на гл. архитект на района, визиращи посочени в ИМ писма, са неотнормими към предмета на делото, тъй като заявеното от ищеца фактическо основание на предявените иски е бездействие на кмета на района, а не нищожни, поради некомпетентност, откази на главния архитект на района; Освен това, тези доводи са и е некоректни, тъй като касаят разпоредбата на чл.157, ал.2 от ЗУТ в първоначалната ѝ редакция, която не е била действаща в процесния период.

**5.** Причинна връзка- твърдените вреди да са пряка и непосредствена последица от заявеното с исковата молба бездействие.

а/ Тя се изразява в това, че причинената вреда е необходима последица /*conditio sine qua non*/ от заявеното като фактическо основание на предявения иск по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ- незаконосъобразно фактическо бездействие, в случая. Причинната връзка е обективен признак, защото съществува в обективната действителност независимо от желанията и волята на отделните лица, включително на извършителя на правонарушението /осъществяващия бездействието административен орган, в случая/. Причинната връзка е едностранна и необходима. Едностранна е, защото само неправомерното поведение трябва да причинява вредата, но не и обратното. Необходима е, защото винаги след проявлението на неправомерното поведение се проявява вредата. Необходимо е вредата да е “пряка и непосредствена последица” от противоправното поведение, което приложимо по отношение на причинната връзка при всички видове правонарушения /деликт-независимо дали извършителя е частноправен или публичноправен субект и дали носи отговорност по ЗЗД или ЗОДОВ; договорно неизпълнение, административно

нарушение, престъпление/. Прекият и непосредствен характер е присъща черта на причинната връзка. П. поведение изпълнява ролята на необходимо условие, без което вредата не би се проявила.

б/ Причинната връзка между противоправното поведение и вредата като факт от действителността трябва да бъде доказана във всеки конкретен случай.

в/ Доказването на причинната връзка е в тежест на ищеца.

г/ В случая, освен че липсва противоправно поведение, осъществено чрез бездействие от кмета на района в заявения период, липсва и причинна връзка. Ангажираните от ищеца доказателства не дават основание да се приеме, че претендираните вреди са пряк и непосредствен резултат от заявеното с ИМ бездействие, тъй като неосигуряването на представител по чл.223, ал.2 от ЗУТ не е пречка за надлежното съставяне на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна и ниво.

д/ Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна и ниво за строеж от IV категория се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор на обекта- [фирма], в случая. Актовете и протоколите се подписват от съставителите и присъствалите лица съгласно приложенията от тази наредба, които носят солидарна отговорност за достоверността на съдържащите се в тях /чл.4, ал.2 и ал.4 от Наредба №3/2003 г./. За съставяне на съответните актове и протоколи строителят или заинтересуваната друга страна /участник в строителството/ отправя писмена покана до другите страни. Независимо от заинтересуваните страни строителният надзор е длъжен да поиска съставяне на акта или протокола. Ако представител на поканената страна не се яви до 24 часа след определения в поканата срок, актът или протоколът се подписва от явилите се страни, като в него се отбелязват номерът и датата на поканата. Неявилата се страна се замества от органа, издал разрешението за строеж / който е гл.архитект, а не кмета на района/ или от упълномощено от него длъжностно лице". Липсата на подпис на поканената, но неявила се страна не е основание за обявяване на акта или протокола за недействителен /чл.5, ал.2, ал.3 и ал. 4 от Наредба №3/2003 г./ .

6. При липса на два от елементите от ФС, предявените искове следва да бъдат отхвърлени изцяло и е безпредметно съдът да излага мотиви за наличието на имуществени вреди и техния размер.

7. Независимо от изхода на спора, предмет на исковото производство, разносните между страните следва да останат така, както са направени от тях-на ищеца не се дължат, а от ответника-не са поискани.

**Мотивиран така, Административен съд-София град, II отделение, 23-ти състав**

#### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ ИЗЦЯЛО** предявените от [фирма], ЕИК[ЕИК], чрез пълномощника му адв. Н. Г. срещу СТОЛИЧНА ОБЩИНА **искове, с правно основание чл.1, ал.1 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди**, за заплащане на сумата общо в размер на 7 959 387,09 лева / седем милиона деветстотин петдесет и девет хиляди триста осемдесет и седем лева и девет стотинки/, представляваща обезщетение за причинени на ищеца имуществени вреди-претърпени щети и пропуснати ползи от

бездействието на кмета на район „Студентски“-Столична община да осигури присъствието на служител по чл.223, ал.2 от Закона за устройство на територията на 02.07.2009 г., на 17.07.2009 г. и на 24.07.2009 г. за съставянето на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строеж в УПИ III-1376, кв.24, в м. "В.- ВЕЦ С.", [населено място], район "Студентски", като неоснователни.

**Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.**

**Решението да се съобщи на страните И НА Софийска градска прокуратура чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:**