

# РЕШЕНИЕ

№ 4159

гр. София, 21.06.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 10.06.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Красимира Савова, като разгледа дело номер **199** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда чл. 145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС). Образувано е по жалба на адв. С. С., като пълномощник на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано заедно от А. М. А. – С., К. Г. К. и Г. И. А., срещу ЗАПОВЕД №РД-40-94/13.11.2012г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА по определения размер на паричното обезщетение. С процесния административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОбС се ОТЧУЖДАВА поземлен имот (ПИ) пл.№748, кв.16, местността Н. „Искър – Север” – II част, (попълнен със Заповед №1074/26.09.2012г. на кмета на район „Искър”, идентичен с реална част от ПИ пл. №492 преди попълването), с площ от 1318 кв.м., попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Трасе на I<sup>вн</sup> метродиаметър в обхвата от [улица]до Летищен комплекс С.”, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП), предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Със същата Заповед е определен и размер на паричното обезщетение – 376 566 (триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и шест) лева.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната част от процесния индивидуален административен акт, като постановен в нарушение на процесуалния и материалния закон. Поддържа, че при определяне на равностойно парично обезщетение не е било взето предвид конкретното предназначение на процесния имот, определено с регулационния план (РП), действал преди влизане в сила на плана,

предвиждащ отчуждаването, с което са нарушени разпоредбите на чл.22, ал.5, ал.6 и ал.7 ЗОБС. Твърди, че при определяне на оценката ответникът не е съобразил факта, че отчуждаваният имот представлява част от урегулиран поземлен имот (УПИ), предвиден за застрояване, с параметри надхвърлящи тези на съседните имоти. Счита, че незаконосъобразно в оценката не са били включени извършените в имота трайни подобрения – постройки, огради, пътна настилка, трайни насаждения и др., които според него безспорно увеличават стойността на имота. Прави искане за отмяна на Заповед №РД-40-94/13.11.2012г., в оспорваната ѝ част, и определяне на нов размер на равностойно парично обезщетение, съгласно приетите и неоспорени по делото основна и допълнителна съдебно-технически и оценителски експертизи (СТОЕ): 1 369 083 (един милион триста шестдесет и девет хиляди и осемдесет и три) лева или респективно 1 120 955 (един милион сто и двадесет хиляди деветстотин петдесет и пет) лева. Подробни съображения излага и в писмени бележки по същество на спора. Не претендира за разноски.

Ответникът – кмет на Столична община (СО), ОСПОРВА жалбата. В писмено становище от 02.01.2013г. и чрез процесуалния си представител юрк. Б., изразява мотивирано становище за нейната неоснователност и моли съда да я остави без уважение. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот №143/19.05.2012г., том II, рег. №12633, нот. дело №330/2012г., жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот (ПИ) с проектен пл. №748, с площ от 1318 кв.м., съставляващ реална обособена част от ПИ пл. №492, намиращ се в кв.16 по плана на [населено място], местността Н. „Искър - север”-I<sup>ва</sup> част.

Със събраните писмени доказателства и СТОЕ безспорно се установява, че ПИ №748 е нанесен на кадастралния план в плана за регулация със Заповед №1074/26.09.2012г. на кмета на район „Искър”-СО.

Кадастралната карта (КК) и кадастралният регистър (КР) за територията на район „Искър” са одобрени със Заповед №РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Безспорно е по делото обстоятелството, че имот пл. №748 не е нанесен самостоятелно в КК. От друга страна, видно от приетата Скица №41867/26.06.2012г. в КК е отразен имот с идентификатор 68134.1501.492 с площ от 33721 кв.м., който съгласно отбелязването е идентичен с имот пл. №492, кв.16, парцел I-1. Като собственик на този имот е посочено [фирма]. Одобренията КК и КР, в частта за имот с идентификатор 68134.1501.492, са били оспорени от жалбоподателя, включително по отношение отразяването на данните за собствеността. С влязло в сила на 20.04.2013г. Решение №1234/22.01.2013г. по адм. дело №7064/2012г. Административен съд София, 40<sup>ти</sup> състав е отменил Заповед №РД-18-27/03.04.2012г. в оспорваната ѝ част за имот с идентификатор 68134.1501.492 и е изпратил преписката на изпълнителния директор на АГКК за ново произнасяне, съобразно мотивите на съдебния акт.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета СТОЕ – основно и допълнително заключение, които не са оспорени от страните и ще бъдат обсъдени при формиране на правните изводи.

За установяване на релевантни за спора факти по делото са приети относими писмени

доказателства, които ще бъдат коментирани при формиране на правните изводи: Обявления на основание чл.25, ал.4 ЗОБС, публикувани във всекидневниците „Труд“ и „24 часа“ от 06.12.2012г. и във вестник „Софийски вестник“ от 06 – 12.12.2012г.; Обявления за предстоящо отчуждаване на основание чл.25, ал.1 ЗОБС, публикувани във всекидневниците „Труд“, „24 часа“ и „Днес“ от 26.09.2012г.; Удостоверение рег. №0700-867(13)<sup>11</sup>/02.11.2012г. на главния архитект на район „Искър“; Скица №341/23.09.2012г. – графична част към Заповед №1074/26.09.2012г.; Скица – проект за изменение на кадастрален план; Скица на поземлен имот №41867/26.06.2012г. – копие от КК; Писмо изх. №1124-00-10(293)/03.09.2012г. за възлагане актуализиране на размера на равностойното парично обезщетение; Доклад от 10.09.2012г. за актуализиране на размера на равностойното парично обезщетение; Писмо изх. №1124-00-10(187) от 18.05.2012г. за възлагане изготвянето на оценки по пазарни цени; Оценителен доклад от м. май 2012г.; Скица №196/06.04.2012г. на имот пл. №492; Устав на [фирма]; Скица от 06.11.2012г. за възлагане на предварително проучване по чл.138 от Закона за устройство на територията (ЗУТ); Решение №387/10.07.2008г. на Столичния общински съвет (СОС); Решение №72/09.02.2012г. на СОС; Удостоверение изх. №99-25916-10-8691/18.05.2012г. от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър; Акт за непълноти и грешки в одобрен кадастрален план №20/23.09.2012г.; Удостоверение за данъчна оценка изх. №[ЕГН] от 12.04.2013г., издадено от Дирекция ПАМДТ; Заповед №РД-09-50-91/01.02.2008г. на главния архитект на СО заедно с цветно копие от графичната ѝ част.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА, макар и не по изложените в нея доводи:

Настоящият решаващ състав приема, че макар да се състои от две относително обособени части: първата, с която се извършва отчуждаването чрез индивидуализиране на неговия предмет, и втората - с която се определя размерът на дължимото обезщетение, Заповедта по чл.25, ал.2 ЗОБС е единен административен акт. Размерът на обезщетението е само един от елементите на административния акт по чл.25, ал.2 ЗОБС и в тази му част актът няма самостоятелно значение, а е функция на отчуждаването. Предвид на това и доколкото в настоящото производство се оспорва размерът на дължимото обезщетение за отчуждавания процесен имот, съдът намира, че следва да обсъди акта в неговата цялост, включително, в частта по извършеното отчуждаване. Предвид изложеното съдът прави следните изводи:

ЗАПОВЕД №РД-40-94/13.11.2012г. е издадена от компетентен административен орган, но при постановяването ѝ са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, порок във формата и особено съществено противоречие с материално-правните норми и с целта на закона. Съдът приема, че оспорваният административен акт има НЕВЪЗМОЖЕН ПРЕДМЕТ.

С нормата на чл.21, ал.1 ЗОБС е създадена възможност, имоти - собственост на физически или на юридически лица, да бъдат принудително отчуждавани, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин,

на основание влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обекти - публична общинска собственост. Законът не дава легално определение на понятието „имот“ което използва. Поради това, съдът приема, че следва да се приложи разпоредбата на чл.46, ал.1 от Закона за нормативните актове и понятието „имот“ да се тълкува в смисъла, който му е придаден в Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) и Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Съгласно чл.23 ЗКИР недвижими имоти са: поземлените имоти; сградите, включително изградени в груб строеж и самостоятелните обекти в сградите. Чл.24, ал.2 ЗКИР и т.2 на §5 ДР ЗУТ дефинират понятието „поземлен имот“ като част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници, съобразно правото на собственост. С разпоредбата на чл.115, ал.2 ЗУТ императивно е установено, че данни за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти се извличат от кадастъра и имотния регистър. Мотивиран от горното, съдът приема, че „имот“ по смисъла на чл.21, ал.1 ЗОБС - като предмет на отчуждително производство, може да бъде само „поземлен имот“, който съществува като кадастрална единица и е определен със своите граници, размери, трайно предназначение и начин на трайно ползване.

Съгласно действащото законодателство (чл.49, ал.1 и чл.54, ал.1 ЗКИР) компетентен да одобрява КК и КР, както и техните изменения и допълнения е изпълнителният директор на АГКК. В §4, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗКИР е предвидено, че до одобряването на КК и КР кадастралните планове и регистрите (разписните списъци) към тях, одобрени по реда на отменения Закон за единния кадастър на НР Б. и Закон за териториалното и селищно устройство, се поддържат от общинската администрация, а измененията се одобряват със заповед на кмета на общината, а за градовете с районно деление - на кмета на района.

В процесния случай имот пл. №748 – предмет на отчуждаването, е попълнен в кадастралната основа на регулационния план със Заповед на кмета на район „Искър“ от 26.09.2012г. – почти шест месеца след одобряване на КК и КР. Следователно и предвид изричната норма на §4, ал.1, т.2 ПЗР ЗКИР, Заповед №1074/26.09.2012г. на кмета на район „Искър“, като постановена от некомпетентен по материя административен орган е нищожен административен акт и не е породила правно действие.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че доколкото КК и КР в частта за имот с идентификатор 68134.1501.492 са били оспорени от него и не са влезли в сила, попълването на кадастралния план се е извършвало по досегашния ред с акт на кмета на района. Приложимата норма на §4, ал.1, т.2 ПЗР ЗКИР във вр. с чл.53, ал.1, т.1 и чл.54, ал.1 овластява кметовете на общини/райони да извършват дейности по поддържане на кадастралните планове, включително техните изменения – до одобряване на КК и КР, а не до тяхното влизане в сила по отношение на всеки конкретен имот поотделно. Това е така, тъй като след приемане на КК кадастралният план губи правното си действие и следователно не може да бъде изменян или допълван, тъй като не е източник на данни за актуалното местоположението, граници, размери, трайно предназначение и начин на трайно ползване на поземлените имоти. Да се приеме обратното би означавало по едно и също време да са налице два различни източника, които по различен начин удостоверяват местоположението и границите на един и същи имот, което противоречи на целта и смисъла на ЗКИР.

От изложеното следва, че към момента на постановяване на оспорвания административен акт ПИ с пл.№748, кв.16, местността Н. „Искър – Север” – II част не съществува като годен обект на отчуждителното производство по смисъла на чл.21, ал.1 ЗОБС и поради това, съдът приема, че оспорваният административен акт има невъзможен предмет, включително и в частта по определяне размер на обезщетението.

С приетите по делото Скица №41867/26.06.2012г., Скица №341/ 23.09.2012г. – неразделна част от Заповед №1074/26.09.2012г. и със СТОЕ, безспорно е установено, че имот пл. №748 представлява част от имот с идентификатор 68134.1501.492. Именно този имот се засяга от предвижданията на ПУП и той е следвало да бъде обект на отчуждителното мероприятие. Само този имот може да бъде индивидуализиран със своите граници, размери и предназначение, като по отношение на него е следвало да бъде извършена преценка за наличие на предпоставките, установени в чл.21 ЗОБС: каква част от имота се засяга непосредствено от предвиденото строителство, годна ли е оставащата част от имота за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност и отговаря ли оставащата част на изискванията за образуване на нов самостоятелен имот.

Настоящият състав приема, че като е отчуждил, респективно определил размер на обезщетение за ПИ пл. №748, който не е определен по своите граници, размери, предназначение и начин на трайно ползване, по мисъла на чл.21, ал.1 ЗОБС във вр. с чл.24, ал.2 ЗКИР, административният орган е постановил един НИЩОЖЕН административен акт.

За пълнота на мотивите следва да се отбележи, че е налице пълно несъответствие между имота който е бил предмет на оценка, съгласно чл.22, ал.3 ЗОБС и този – обект на отчуждаване с оспорвания административен акт. Видно от Възлагателното писмо изх. №1124-00-10(239)/03.09.2012г. и от Доклада от 10.09.2012г., кметът на СО е възложила и е бил актуализиран размерът на равностойно парично обезщетение за част от ПИ пл.№492, м. Н. „Искър – Север” – I, II и III част. С оспорвания административен акт е отчужден ПИ пл. №748, кв.16 по плана на м. „Искър – Север” – II и е определен размер за паричното му обезщетение, без реално за този имот да е проведена предвидената в чл.22 и чл.25 ЗОБС процедура. На всичко отгоре, към датата на отчуждаването жалбоподателят [фирма] не е вписан като собственик на имот с идентификатор 68134.1501.492 в КК и КР.

За яснота и процесуална икономия при евентуално последващо отчуждаване, съдът намира, че следва да отбележи и факта, че оспорваната Заповед страда и от много съществен порок във формата. Настоящият състав приема, че по същество актът не е мотивиран, тъй като в него не е посочен конкретният ПУП, предвиждащ изграждане на обект, публична общинска собственост, въз основа на който се извършва отчуждаването. Фактически констатации в тази насока липсват и в съпътстващите документи, съставени във вр. с предстоящото издаване на административния акт, включително в Оценителния доклад. Съгласно императивната норма на чл.22, ал.5 ЗОБС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Следователно за да

бъдат изпълнени критериите за оценка на отчуждавания имот - изрично и изчерпателно установени в §1 от Допълнителните разпоредби във вр. с чл.22 и чл.23 ЗОБС, е безусловно необходимо първо административният орган да си е отговорил на въпроса кой в конкретния случай е ПУП въз основа на който ще се извърши отчуждаването.

От правилното определяне на плана, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост за който се извършва отчуждаването, както и на предназначението на имота, преди влизане в сила на този план, зависи изцяло определянето на размера на равностойното парично обезщетение в съответствие с установените в закона правила. От друга страна без да е еднозначно определен приложимия ПУП, респективно предназначението на имота, преди влизането му в сила, е на практика невъзможно да бъде осъществен съдебният контрол за законосъобразност на административния акт в двете му относително самостоятелни части.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, ВТОРО ОТДЕЛЕНИЕ, 25-и състав

#### РЕШИ

ОБЯВЯВА за НИЩОЖНА ЗАПОВЕД №РД-40-94/13.11.2012г. на кмета на Столична община

**РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ**

Боряна Петкова