

# РЕШЕНИЕ

№ 5027

гр. София, 22.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 08.07.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **4404** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на М. Т. П. срещу Решение от 11.12.2019г. на Централна местна комисия по ЗУПГМЖСВ в Столична община, с което се отказва изплащане на левова компенсация по преписка № СОА16-ГР94-7110/25.10.2016г.

В обстоятелствената част на жалбата са въведени съображения за незаконосъобразност на акта, поради постановяването му в противоречие с нормите на материалния закон. Изложено е, че тя е закупила от свободния пазар апартамент № 24, като е заплатила на продавача [фирма] пълната му стойност на 25.10.2016г. Сделката била сключена по реда и условията на ЗУПГМЖСВ. Твърди, че е придобила собствеността върху вещта на 25.10.2016г., а владението върху същата на 15.09.2017г., когато е бил съставен нотариалния акт. Посочено е, че фактическите констатации не отговаряли на обективната истина, като органът е основал преценката си само на вида на сградата, без да изследва дали същата е жилищна и годна за обитаване. Допълва се още, че недвижимият имот, представляващ апартамент № 24 в [населено място],[жк],[жк], [жилищен адрес] задоволявал жилищните нужди и потребности на собственика, годен е за живеене, поради което жалбоподателката била правоимащо лице и следвало да получи левова компенсация за притежавания от нея жилищно-спестовен влог.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М. Й., който поддържа оспорването на акта и моли за неговата отмяна. Подчертава, че придобития от М. Т. П. имот е „жилище“, а непредставянето на нотариален акт за

неговата покупка преди 30.11.2016г. било по независещи от нейната воля причини. Ответникът – Столична община се представлява от юрк. К. М., която оспорва жалбата. По същество на спора се сочат доводи за нейната неоснователност и законосъобразност на постановения акт. Излага, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон. Собствеността върху имота била придобита от свободния пазар след 30.11.2016г., нотариалният акт бил издаден едва през 2017г., макар и стойността на жилището да е била изплатена преди това.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства по чл.235, ал.2 ГПК във вр. чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено заявление вх. № СОА16-ГР94-7110/25.10.2016г. от М. Т. П. до Централна местна комисия в Столична община, да ѝ бъде изплатена левова компенсация по притежаван от нея жилищно-спестовен влог по реда на ЗУПГМЖСВ.

Представен е предварителен договор от 21.10.2016г., сключен между М. Т. П. и [фирма], по силата на който дружеството е продало на жалбоподателката апартамент № 24, находящ се в [населено място],[жк],[жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 25.09 кв.м., при граници: ап. № 23, ап. №25, коридор, двор, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, върху мястото, в което е изградена.

М. Т. П. се е задължила да заплати цена за недвижимия имот в размер на сумата от 35 920.00 лева, от които 2 000.00 лева преведени преди подписването на договора и 33 920.00 лева, които е трябвало да се изплатят в едномесечен срок, считано от 21.10.2016г. Представени са вносна бележка от 17.10.2016г. за сумата от 2 000.00 лева, заедно с фактура № [ЕГН]/17.10.2016г. и платежно нареждане от 25.10.2016г. и фактура към него № [ЕГН]/28.10.2016г. за сумата от 33 920.00 лева.

Между М. Т. П. и [фирма] е бил сключен на 15.09.2017г. договор за покупко-продажба на недвижим имот, оформен в нотариален акт № 102, том II, рег. № 23421, дело № 297/2017г. на Нотариус А. Ч. с район на действие СРС, по силата на който жалбоподателката е придобила правото на собственост върху апартамент № 24 с идентификатор № 68134.4084.9426.15.49, находящ се в [населено място],[жк],[жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 25.09 кв.м., състоящ се от коридор, стая с кухненски бокс и баня с тоалетна, заедно с 0.381% идеални части от общите части на сградата. В нотариален акт № 125, том II, рег. № 24509, дело № 310/2017г. е отразено, че сделката е извършена по реда и условията на ЗУПГМЖСВ.

Не се спори между страните в процеса, че сградата находяща се в УПИ I, кв.4, местност „Г.-2“, представляваща бл.38 в [населено място],[жк],[жк]е построена през 1981г.-1982г. /вж. А. № 3922/1995г. и позвoлителен билет № 141/1975г./, като работническо общежитие на Д. „Х.“, впоследствие [фирма], състои се от 161 бр. жилищни единици, 79 бр. складови помещения и 2 бр. технически помещения, които са разположени в сутерен и на осем етажа.

С оспореното Решение от 11.12.2019г. на Централна местна комисия по ЗУПГМЖСВ в Столична община е било отказано на М. Т. П. да бъде изплатена легова компенсация за притежавания от нея жилищно-спестовен влог. Решението е мотивирано със следните обстоятелства: 1. Правото на собственост върху имота е придобито на 15.09.2017г., след изтичане на срока по §11, ал.3 от ПЗР на ЗУПГМЖСВ; 2. Към момента на придобиване на собствеността върху апартамент № 24, сградата на бл.38 е със статут на „работническо общежитие“, а не на жилищен блок. Придобитият имот следва да е жилище по см. на § 5, т.29 и т.30 от ДР на ЗУТ.; 3. Неприложима е разпоредбата на чл.11, ал.6, т.6 от ППЗУПГМЖСВ, тъй като сградата е въведена в експлоатация през 1982г., а едва през 2017г. е извършено преустройство на „работническо общежитие с жилищни единици“, след архитектурно заснемане.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в законоустановения 14 - дневен срок, защото от ответната страна не са представени писмени доказателства, за датата на която М. Т. П. е била уведомена за решението на Ц. при Столична община.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт, освен на основанията, посочени от М. Т. П. и на всички основания по чл.146 АПК, приема следното:

На първо място, решението е постановено от компетентен колективен орган по см. на чл.8, ал.2 от ЗУПГМЖСВ / в ред. преди отм. ДВ. бр.18/04.03.2022г./ . В заседанието на 11.12.2019г. са участвали 30 члена на Ц. от общо всички 36 членове, като при извършено гласуване решението е прието с мнозинство от 30 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържали се“. Не се констатира порок на акта по чл.146, ал.1 от АПК.

На второ място, оспореният акт е издаден в писмена форма и съдържа нормативно установените в чл.59, ал.2 от АПК реквизити. Посочени са обективно и пълно фактическите основания за неговото постановяване. Изложените в акта факти съответстват на приложените по делото писмени доказателства. Не се установява порок във формата по см. на чл. 146, т. 2 от АПК, който да обуславя отмяна на акта /Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и ТР № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС; Тълкувателно решение № 16/31.03.1975г. на Общото събрание на гражданската колегия на Върховния съд/. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Ответникът, чрез своите фактически констатации обосновано е посочил действителното правно положение, не се установява непълнота на фактите, а след анализ и проверка на същите, съдът приема, че те са и реално осъществени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватна защитата си във висящия съдебен процес.

На трето място, мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото

същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издадения акт /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

Преценката на административния орган в случая е направена, след като са обсъдени всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая. Съобразно служебното начало в административния процес, административният орган е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби. Не е нарушено и накърнено правото на защита на жалбоподателя в хода на производството. В случай, че жалбоподателят не се е запознал с всички събрани по преписката доказателства, това процесуално право той може да упражни в пълен обем в съдебния процес, като оспори писмените доказателства или представи нови такива.

На четвърто място, спорът между страните по делото се свежда до приложението на нормите на материалния закон- чл.146, т.4 от АПК.

В ЗУПГМЖСВ и Правилника за приложението му са регламентирани обществените отношения свързани с условията и реда за уреждане правата на граждани, притежаващи жилищно-спестовни влогове в ДСК към 31.12.1990 г. Гражданите, които притежават такива влогове и отговарят на условията по чл. 2 от Закона, респ. по чл. 2 от Правилника, имат право на финансова компенсация за тях от набрани средства по сметка на Националния компенсационен жилищен фонд при МС в [фирма]. Разписана е процедурата, която се провежда, която включва класиране на лицата в четири групи, изготвяне на списък на правоимащите от местните комисии към общините, публикуване на тези списъци, подаване на заявления от правоимащите за левова индексация на определените им спестовни числа.

Правото на левова индексация е регламентирано в чл. 7 от ЗУПГМЖСВ / в ред. преди отм. ДВ. бр.18/04.03.2022г./, съответно в § 11, ал. 1-4 от ПЗР на ЗИД на ЗУЖВГМЖСВ, както и в чл. 11, ал. 1-6 от ППЗУПГМЖСВ / в ред. преди отм. ДВ. бр.36/13.05.2022г./ и § 6 от ДР на ППЗУПГМЖСВ.

В нормата на чл.7, ал.4 от ЗУПГМЖСВ /в ред. преди отм. ДВ. бр.18/04.03.2022г./ е регламентирано, че "дължимите като финансова компенсация суми се изплащат на правоимащите лица СЛЕД придобиване или започване изграждането на жилища". Аналогична е и разпоредбата на чл.11, ал.4 от ППЗУПГМЖСВ /преди отм. ДВ. бр.36/13.05.2022г./ „правото на индексация възниква ПРИ придобиване на жилище или започване изграждането на такова, включително и при надстройкаване или пристрояване на съществуваща жилищна сграда“.

Съдът се позовава на мотивите на Решение № 7962/10.06.2013г. по адм. дело № 1140/2013г. на ВАС на РБ, II-ро отделение, както следва: „При тълкуване смисъла и значението на законовата разпоредба на чл. 7, ал. 4 се налага извода, че закона свързва правото на изплащане на левовата индексация на правоимащите с момента на придобиване или започване изграждането на жилища, а не преди това. Към този момент, т.е към датата на възникване на това право /правото на придобиване или правото на започване изграждането на жилище/ се изчислява дължимата финансова

компенсация в лева по определен от УС индекс към този период./...../ При тълкуване смисъла и значението на чл. 11, ал. 4 от Правилника, следват същите изводи, а именно, че правото на левова индексация на правоимащите възниква при, т.е. към момента на придобиване или започване изграждането на жилища и се получава от тях по определен от УС индекс към датата на възникване на това право на индексация /...../ И в законовата разпоредба на чл. 7, ал. 4 и в разпоредбата на чл. 11, ал. 4 от правилника, момента на възникване на правото на индексация е разрешен еднакво - това е момента на придобиване на жилище или момента на започване изграждането на такова“.

Нормата на чл. 11, ал. 6, т. 4 от ППЗУПГМЖСВ /в ред. преди отм. ДВ. бр.36/13.05.2022г./ постановява, че левовата компенсация се превежда на титуляра или по посочена от него сметка, при покупка на жилище от свободния пазар - след представяне на нотариален акт за покупка. Тук е мястото да се цитира и § 11, ал.3 от ПЗР на ЗУПГМЖСВ /изм. ДВ. бр.104/2013г. в сила от 20.11.2013г./, съгласно който „право на левова индексация по чл.7, ал.1 имат лицата, включени в окончателните списъци, които са придобили или започнали изграждане на жилище, в срок до 30.11.2016 г. включително“.

М. Т. П. е закупила от свободния пазар жилище – апартамент № 24, находящ се в [населено място],[жк],[жк], [жилищен адрес]. Правото на собственост върху този недвижим имот тя е придобила на 15.09.2017г., когато е сключен договор за покупко-продажба във формата по чл.18 ЗЗД. Независимо, че стойността на имота от 35 920.00 лева е заплатена от нея преди тази дата /на 17.10.2016г. и на 25.10.2016г./, за да породи своето вещно-прехвърлително действие договорът за покупко-продажба е следвало да бъде материализиран в писмена нотариална форма. С подписването на предварителния договор по чл.19 ЗЗД на 21.10.2016г., в патримониума на М. Т. П. не е възникнало вещното право на собственост върху недвижимия имот и към 30.11.2016г. тя не е отговаряла на нормативно установеното в § 11, ал.3 от ПЗР на ЗУПГМЖСВ условие. Ето защо, правилен е мотивът на административния орган да откаже финансово компенсиране за жилищноспестовния ѝ влог.

Съдът не възприема и счита мотивите на органа в частта, относно обстоятелството, че М. Т. П. не е придобила „жилище“ в „жилищна сграда“ за неправилни и несъответни на целта на закона. Според определенията, дадени в § 5, т.29 и т.30 от ДР на ЗУТ "жилищна сграда" е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ", а "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди". Нещо повече, апартамент № 24 е заснет и отразен, като самостоятелен обект в одобрената кадастрална карта и регистри с идентификатор № 68134.4084.9426.15.49 и има предназначение „жилище“. По смисъла на § 1, т.1 от ДР на ЗКИР "самостоятелен обект в сграда" е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение“ а по см. на § 1, т. 1б "сграда" е самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора. Осеметажният блок № 38 в [населено място],[жк],[жк], построен в ПИ № 68134.4084.9426, представлява „сграда“, включваща сутерен и жилищна част, в която са разположени отделните обекти.

Сградата следва да се определи, като „жилищна“ по см. на § 5, т. 29 от ДР на ЗУТ, защото е предназначена за постоянно обитаване от лицата, които са собственици, респ. наематели на отделните единици в нея. Централната местна комисия при Столична община е основала преценката си единствено на индивидуализацията на сградата, описана в А. № 3922/1995г. /“общезитие“/ без да изследва дали сградата е предназначена за постоянно обитаване, както и дали разположените в нея самостоятелни обекти, вкл. и апартамент № 24 задоволяват жилищните нужди на собствениците.

С оглед всички събрани доказателства в хода на провелоето се административно производство, достатъчно аргументирани са изложените фактически и правни основания, представляващи съображенията на административния орган, довели до формирането на крайния му извод, че не е изпълнено условието на § 11, ал.3 от ПЗР на ЗУПГМЖСВ, а именно: М. Т. П. да е придобила право на собственост върху недвижим имот до 30.11.2016г. включително.

При анализ поотделно и в съвкупност на приетия доказателствен материал, съдът намира, че не е съществен фактическият състав по чл. 7, ал.1 и ал.4 от ЗУПГМЖСВ за финансово компенсирание на жилищно-спестовния влог чрез легова индексация за спестовни 124446 числа. Както бе вече обсъдено в конкретния случай се установява безспорно и недвусмислено липсата на предпоставките визирани в правната норма, свързани с признаване право на легова компенсация за извършената покупко-продажба на недвижимия имот от жалбоподателката. Съжденията на административния орган в тази насока са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно посочената хипотеза на закона.

*В заключение*, съдът приема, че *Решение от 11.12.2019г.* на Централна местна комисия в Столична община е законосъобразен административен акт и поради липсата на отменителните основания по чл.146 АПК, следва да бъде потвърдено. Съдът извежда своите окончателни правни изводи при прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170 ал.1 АПК, защото ответникът доказва съществуването на фактическото и правно основание посочено в акта и изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при неговото постановяване, за да настъпят разпоредените с издаването му неблагоприятни правни последици за М. Т. П..

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК,  
*Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

**Р Е Ш И:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на М. Т. П. срещу *Решение от 11.12.2019г.* на Централна местна комисия по ЗУПГМЖСВ в Столична община, с което се отказва изплащане на левова компенсация по преписка № СОА16-ГР94-7110/25.10.2016г.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от получаване на съобщенията за постановяването му чрез Административен съд София - град пред Върховния административен съд на Република България.

**РЕШЕНИЕТО** да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

***Съдия:***