

# РЕШЕНИЕ

№ 2673

гр. София, 20.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 13.04.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **814** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145-178 от Административно- процесуалния кодекс във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на С. К. Г. против Заповед № СОА21-РД40-196/23.12.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1007.2647 и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1 с площ от 11 кв. метра, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.68 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]- поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м.“К. вада“ и м.“Ю. парк“ - IV част, утвърден с Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, и м.“Ю. парк“, утвърден със Заповед №209/30.06.1970г. на председателя на И. на СГНС, предвиждащ изграждане на обект.

Заповедта е издадена в изпълнение на Решение №5483 от 28.09.2021г. на Административен съд София-град по адм.д.№3604/2021г., с което е отменена предходна заповед за отчуждаване и преписката е върната за ново разглеждане.

В оспорената заповед е посочено, че жалбоподателят е собственик на 6/7 идеални части от ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2647, за които е

определено обезщетение в размер на 116 466,34 лева, а останалата 1/7 идеална част е на неустановен собственик, за която е определено обезщетение в размер на 19 411,06 лева. Не е определено обезщетение за сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1, изградена без строителни книжа, тъй като е прието, че тя не представлява търпим строеж и не подлежи на обезщетяване .

Жалбоподателят С. К. Г. оспорва заповедта като незаконосъобразна в частта, с която се приема, че 1/7 идеална част от правото на собственост върху имота принадлежи на неустановено лице, и в частта, с която се отказва обезщетение за постройката, тъй като не е приета за търпима. В съдебно заседание се представлява от адв. С. Б.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение, като се признае, че жалбоподателят е единствен собственик на отчуждавания имот. Заявена е претенция за разноси.

Ответникът- Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт Л. застъпва становище за неоснователност на жалбата. Сочи, че заповедта е издадена при спазване на указанията на съда, дадени в предходното съдебно решение. Поддържа изводите, че постройката не подлежи на обезщетяване като нетърпим строеж, като се позовава се на становището на главния архитект на СО. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателя. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително съдебно-техническата експертиза, от фактическа и правна страна се установява следното:

С Решение №5483 от 28.09.2021г. на Административен съд София-град по адм.д.№3604/2021г. е отменена предходна заповед за отчуждаване и преписката е върната за ново разглеждане, като е установена пазарната стойност на отчуждавания имот в размер на 135 877,40 лева – въпрос, който не подлежи на преценка и пререшаване в настоящото производство. При новото разглеждане на преписката административният орган е трябвало да изложи мотиви относно собствеността на недвижимия имот, като при установена съсобственост да посочи конкретно и мотивирано квотите на всеки съсобственик, и търпимостта на постройката, засегната при отчуждаването.

В изпълнение на съдебното решение административният орган е обсъдил представените документи за собственост и е приел, че жалбоподателят е собственик на 6/7 идеални части от отчуждавания имот, а останалата 1/7 идеална част е на неизвестен собственик.

За установяване на правото си на собственост жалбоподателят представя следните документи:

1) Нотариален акт за признаване право на собственост по обстоятелствена проверка № 156, том III, рег.30818, дело 494 от 10.04.1957 г. (стр. 19-20 от делото), с

който С. Т. Д., по мъж Т. П., е собственик на нива в местността „Т. кладенец“ от 1.8 дка (1800кв.м.) при съседни: път, Г. Д., Богословска и н-ци на П. К. Д..

2) Удостоверение за наследници на С. Т. П. (стр. 23-24), от което е видно, че Р. К. С. – З. и С. К. Г. са нейни дъщери;

3) Нотариален акт за замяна на недвижим имот от 06.02.1997 г. (стр. 21), с който Р. К. С. – З. прехвърля на сестра си С. К. Г. S идеална част от недвижим имот, представляващ 1800/2100 идеални части от неурегулирано дворно място, м. К. вада-Т. кладенец, цялото с пространство 2100 кв.м, при съседни - път, Г. Д., Богословска и н-ци на П. К. Д., заснето през 1974 г. с пл. № 1677, к.л. 570.

Имот с пл. № 1677, к.л. 570 е с графична площ 2088 кв.м. Нанесен е в одобрената със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта с идентификатор 68134.1007.68 с площ 2123 кв.м. Имотът от 1800 кв.м, описан в представените нотариални актове, представлява идеална част от имот с пл. № 1677, к.л. 570 и съответно – идеална част от имот идентификатор 68134.1007.68 от кадастралната карта.

За разликата от 323 кв.м. жалбоподателят не представя документ за собственост. Жалбоподателят не е признат за собственик на тази част от имота по установения ред чрез нотариално производство по обстоятелствена проверка или чрез установителен иск по общия граждански исков ред . Признаването на право на собственост в отчуждителното производство е недопустимо. Нито административният орган, нито административният съд разполагат с компетентност да установяват за първи път вещни права.

Не се установява пълна идентичност между имота от нотариалните актове и имот с идентификатор 68134.1007.68. Установява се частична идентичност, която не може да бъде посочена като реална част от отчуждавания имот. Предвид обстоятелството, че от имот с идентификатор 68134.1007.68 са обособени два нови имота, единият от които е отчуждаваният проектен имот с идентификатор 68134.1007.2647, имотът от 1800 кв.м, описан в представените нотариални актове, представлява идеални части в същото съотношение от новообразуваните имоти.

Съгласно представените нотариални актове жалбоподателят притежава 1800 кв.м от имот пл. № 1677, к.л. 570 и съответно 1800 кв.м от имот идентификатор 68134.1007.68, който е с площ 2123 кв.м. Съобразено с площта по кадастрална карта, идеалните части, които жалбоподателят притежава от отчуждавания проектен имот 68134.1007.2647 с площ 339 кв.м, са 1800/2123 идеални части, съответстващи на 287 кв.м.

Административният орган е определил идеалните части на жалбоподателя не въз основа на площта по кадастрална карта, а въз основа на представените документи за собственост, в които площта на имота е 2100 кв.м. – така се получават 1800/2100кв.м идеални части, които приведени до проста (несъкратима) дроб са 6/7 идеални части, съответстващи на 291,57 кв.м. от отчуждавания имот. Съответно е определено обезщетение в размер на 116 466,34 лева, отговарящо на 6/7 от установената от съда пазарна стойност на отчуждавания имот.

Изчисленията и изводите относно квотите в правото на собственост, които е направил административният орган, са по-благоприятни за жалбоподателя, тъй като предвиждат по-голяма площ (с 4,57кв.м.) за обезщетяване от тази, за която жалбоподателят представя документи за собственост. Поради забраната да се влошава положението на жалбоподателя съдът не може да намали определеното обезщетение в

съответствие с действително притежаваното право на собственост.

За преценка на търпимостта на постройката от значение е годината на нейното изграждане, към която се определят изискванията за допустимост на строежите. В кадастралния план, създаден през 1974г., е бил нанесен имот пл. № 1677 с площ 2088 кв.м. Съществуващата в имота постройка, обозначена като масивна сграда, е попълнена в плана през 1984 г. От тези графични материали за територията може да се направи извод, че постройката в имота на жалбоподателя е изградена между 1974 г. и 1984 г. Следователно търпимостта на строежа се преценява съобразно §16, ал.1 от ДР на ЗУТ, който урежда две алтернативни предпоставки – строежът трябва да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Експертизата установи, че съгласно предвижданията на Общия градоустройствен план от 1961 г. на С., теренът е попадал в територии за градини и паркове и второстепенни градски магистрали, а с Общия градоустройствен план от 1982 г. теренът е бил отреден за зелени площи за обществено обслужване – т.е. по нито един от двата плана, действащи към процесния период, не се допуска изграждане на постройки. В периода от 1974 г. до 1984 г. действащите правила и нормативи са били определени със Закона за териториално и селищно устройство и Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ). Съгласно чл. 148 и чл.149 от ППЗТСУ се е разрешавало по изключение за задоволяване на неотложни жилищни нужди в имоти, засегнати от предвижданията на общия градоустройствен план, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации по застроителния и регулационния план да се застрояват пристройки към законно направени сгради; второстепенни постройки, свързани с жилищните нужди; гараж; лека ограда, а в незастроени урегулирани имоти - нова жилищна постройка. Тези разпоредби са неотнормисими към отчуждаваната постройка с идентификатор 68134.1007.68.1 с площ 11 кв.м. и предназначение – друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда. Сградата с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1 не е била допустима по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването ѝ.

Действащият кадастрален, улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“-IV и застроителен и регулационен план за парцелите, предназначени за мероприятия на държавата и общината, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. (за поправка на явна фактическа грешка) на СОС, е изработен въз основа на кадастралния план от 1974 г. с направените в него актуализации, включително нанесената постройка в имот пл. № 1677. Регулационният план от 2001 г. засяга южната част от имота на жалбоподателя и изградената в него постройка. Постройката не е отредена за запазване и не попада в самостоятелен УПИ с параметри за застрояване, а попада в трасето на проектираната улица на мястото на бившите зелени площи - [улица]. Следователно постройката не е допустима и по сега действащия план.

Изводът на административния орган, че засегнатата постройка не представлява търпим строеж по §16, ал.1 от ЗУТ, е правилен. Съгласно чл.22, ал.14 от ЗОС за нея не се следва обезщетение при отчуждаването ѝ.

Не са налице отменителните основания по чл.146 от АПК, поради което

заповедта се оставя в сила като законосъобразна, а жалбата срещу нея се отхвърля.

При този изход на спора разноските са в тежест на жалбоподателя, който следва да заплати на Столична община минималното юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определено на основание чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ и чл.143, ал.3 от АПК.

Така мотивиран и на основание чл.27, ал.6 от ЗОС, чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

**Р Е Ш И:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на С. К. Г. срещу Заповед № СОА21-РД40-196/23.12.2021 г. на кмета на Столична община.

**ОСЪЖДА** С. К. Г. да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно.

**СЪДИЯ:**