

РЕШЕНИЕ

№ 20756

гр. София, 16.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 25.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **288** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба от П. П. П., чрез пълномощника адв. П. Н. - САК срещу Заповед № СОА24-РД40-52/28.11.2024 година, издадена за кмета на Столичната община (по заместване), с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.521 (незастроен), с площ 44 кв. м по КKKP, одобрени със Заповед № № РД-18-739/21.11.2017 г. (последно изменение за имота от 05.10.2021 г.), попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“, поетапно отчуждаване - карето в посочения в заповедта обхват. Определя се сума на парично обезщетение в размер на 22 218, 24 лева, разпределена на собствениците, както следва: 1. Е. А. П. - 1/2 ид. ч. – 11 109,12 лв.; 2. С. М. И.- 3/8 ид. ч. - 8 331,84 лв.; 3. Е. М. Г.- 1/8 ид. ч. - 2 777, 28, в частта относно размера определеното парично обезщетение и собствениците на отчуждавания имот.

Наведеното и аргументирано с жалбата основание за оспорване е за противоречие с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 от АПК.

С писмения отговор на жалбата, инкорпориран в съпроводителното писмо по изпращане преписката на съда, процесуалният представител на ответника - гл. юрисконсулт Л. оспорва допустимостта на жалбата по съображения за липса на процесуална легитимация на жалбоподателя. При условията на евентуалност, оспорва основателността на жалбата.

В съдебно заседание пред Административен съд София- град, пълномощникът на жалбоподателя- адв Н. поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ, както и за присъждане на направените по делото разноски. Съображения за основателност на жалбата, вкл. и в частта по отношение на определеното обезщетение излага в депозираните по делото писмени бележки.

Процесуалният представител на ответника кмета на Столична община - юрк. Р. поддържа, че жалбата е недопустима, тъй като било подадена от лице, което нямало качеството на заинтересована страна. Твърди, че в случая не бил налице спор за собственост, тъй като от събраните по делото документи, удостоверявали собствеността върху урегулиран поземлен имот (УПИ). От заключенията на вещите лица било видно, че дворищната регулация за имота била одобрена с план от 1995 г. и същата не била изменяна. С регулационния план от 2001 г. се одобрявала единствено улична регулация. От доказателствата се установявало, че било налице дублиране на улично-регулационни линии, което не се отразявало върху самото УПИ. Предвид грешката в плана, следвало да се приеме, че действащата дворищна регулация е одобрената със заповедта от 1995 г. Вещото лице А. заявила при изслушването ѝ съдебно заседание, че КК е изменена 2021 г., което отразявало урегулирания поземлен имот към този момент по плана от 1995 г. Подробни съображения в тази насока са развити и в депозираните по делото писмени бележки.

Заинтересованата страна (ЗС) С. М. И. се явява лично. Не изразява становище по жалбата, но сочи, че преди време при снабдяването със скица за имота по повод намерението му да строи, никой в Общината не му обяснил защо от него се губят 40 кв. м .

Останалите две ЗС Е. А. П. и Е. М. Г. не се явяват и не се представляват.

Административен съд София- град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр. чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на акта, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определението за насрочване на делото в съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага

повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, по следните съображения:

Компетентността на кмета на Столичната община произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно който кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Оспорената заповед е издадена от името на кмета на Столична община по заместване от заместник- кмета Н. Б., въз основа на Заповед № СОА24-РД15-4389/13.11.2024 г. за заместване за периода от 25.11.2024 г. до 28.11.2024 г., като между страните няма спор, че в така посочения период е била налице обективна невъзможност на титуляра - кмета на СО да упражнява правомощията си.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. В заповедта е посочено основанията за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собствениците, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедите са в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който ги издава, наименованието на акта, адресатът им, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването им. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Допуснати са обаче съществени нарушения на административно-производствените правила при изясняване на релевантните по случая факти, които са довели и до противоречие с материалноправните норми- отменителни основания по чл.146, т.3 и т.4 от АПК.

Жалбоподателят П. П. П. се легитимира със следните документи за собственост:

- Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №12 том I, рег.805, дело 08 от

20.02.2017 г. на нотариус с рег. №348 и район на действие-СРС (л.14- л.15 по делото) на една трета идеална част от УПИ XVI-1149 кв. 18, с площ от 627 кв.м ;

- Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №36 том I, рег.2741, дело 30 от 03.06.2020 г. на нотариус с рег. №348 и район на действие-СРС на нотариус с рег. №348 и район на действие-СРС (л.16-л.17 по делото) на една трета идеална част от поземлен имот (ПИ), с идентификатор 68134.905.2149, с площ от 662 кв.м ;

- Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №121, том I рег.№7216 дело 106 от 18.12.2020 г. (л.18- л.19 по делото) на 1/3 идеална част от ПИ с идентификатор ПИ, с идентификатор 68134.905.2149, с площ от 662 кв.м.

Следователно представените документите за собственост легитимират жалбоподателя П. П. П. като собственик на две трети ид.ч от ПИ с идентификатор 68134.905.2149 и една трета от УПИ XVI-1149 кв. 18 към момента на извършване на придобивните сделки във формата на нотариален акт.

Видно от приетото по делото заключение на вещото лице (ВЛ) С. К., КК е одобрена със Заповед РД-18-739 от 21.11.2017 г. С нея върху стар ПИ с пл. №1149 са нанесени два имота - ПИ 68134.905.2149 и ПИ 68134.905.2150. Процесният отчуждаван имот е попадал в обхвата на ПИ 68134.905.2149. Със Заповед от 22.12.2021 г. е одобрен проект за изменение на КК, като частите от имоти с идентификатори 68134.905.2149 и 68134.905.2150, които попадат в обхвата на предвиждането за улична регулация по регулационния план от 1995 година са били обособени като самостоятелни ПИ с идентификатори 68134.905.521 (процесния по делото) и ПИ 68134.905.520. С последваща заповед по заявление от 02.02.2023 г. двата съседни ПИ в КККР -ПИ 68134.905.2149 и ПИ 68134.905.2150 са били обединени в един ПИ 68134.905.1238. ПИ 68134.905.2149, целият с площ от 662 кв. м представлява по сега действащата КК северната част от ПИ 68134.905.1238, заедно с процесния по делото ПИ 68134.905.521, който е образуван като самостоятелен ПИ с изменението на КК, одобрено със заповед от 22.12.2021 г.

С оспорената заповед се отчуждава поземлен имот ПИ с идентификатор 68134.905.521 (незастроен), с площ 44 кв. м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г., изд. от изпълнителния директор на АГКК (последно изменение за имота.от 05.10.2021 г.), попадащ в улична регулация и в обхвата на описания в заповедта обект. Обстоятелството, че процесният (отчуждаваният с оспорената заповед) ПИ с идентификатор 68134.905.521, с площ от 44 кв. м по действащата КК е идентичен с част от ПИ 68134.905.2149 се установява и от заключението по

частичната повторна СТЕ на ВЛ инж. А. А..

При тези данни по делото, следва да бъде съобразено, че както органът в административното производство, така и съдът в съдебно-административния процес е обвързан в преценката си от легитимиращите за правото на собственост документи и няма права да преценява юридически факти извън тях. Като е направил обратното въз основа на недължим анализ на РП, неговите изменения и постановени съдебни решения по отмяната му, за да обуслови извод, че като собственици на отчуждавания имот се легитимират единствено ЗС (наследниците на правододателите по сделките във формата на от 20.02.2017 г. и 03.06.2020 г. М. М. И. и Л. С. И.) и ЗС С. М. И. (по сделката във формата на нот. акт от 18.12. 2020 г.) , административният орган е установил неправилно релевантните по случая факти, довело до неправилно определяне на правоимащите за обезщетяване собственици на отчуждавания имот. Съжденията на органа въз основа на РП са относими единствено спрямо първия нотариален акт- имот №12 том I, рег.805, дело 08 от 20.02.2017 г., доколкото същият легитимира жалбоподателя като собственик на една трета ид. ч. от УПИ XVI-1149. Последното обаче най- много може да обуслови извод за наличието на спор за материално право между жалбоподателя и ЗС по делото по отношение на една трета от отчуждавания имот, доколкото предмет на сделката е УПИ XVI-1149, а не ПИ 68134.905.21, като са налице разминавания в издадените за имота скици и действителното положение по действащ РП. Нито органът обаче, нито съдът в едно административно правоотношение може да тълкува волята на страните по придобивната сделка - юридически факт на гражданското право, съответно какво са съобразили или не са съобразили те и нотариусът при извършването сделките, каквото е тезата на ответника в писмения отговор на жалбата, в хода на цялото съдебно производство и в писмените бележки по делото. По тези съображения и заключенията на ВЛ са нетононими в оспорваната им от ответника част. Определящо за административното производство е индивидуализирането на имота в нотариалните актове, приети по делото и коментирани по-горе.

Неправилното определяне на собствениците на отчуждавания имот е нарушение на закона и на основание чл. 146, ал. 4 и чл. 7 АПК актът е незаконосъобразен и подлежи на съдебна отмяна (Тълкувателно решение № 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г.)

Заповедта е незаконосъобразна и в частта на определения с нея размер на обезщетение за отчуждавания имот.

Определеният размер на обезщетение с оспорената заповед е в размер на 22 218.24 лева.

Обезщетението е определено от независим оценител въз основа на Възлагателно писмо № СОА24-ГР94-4066 от 09.08.2024 г.

От заключението на ВЛ инж. С. К. в неоспорената му от страните част се установява, че като аналози в административното производство за ползвани сделките, извършени със следните нотариални актове: Н.. акт. 83 том IV рег.7167 дело 613 от 29.12.2023 г.; Н.. акт № 72 том IV рег.7117 дело 603 от 22.12.2023 г.; Н.. акт №132 том II рег.7132 дело 309 от 10.04.2024 г.; Н.. акт 196 том XII рег. 24309 дело 2140 от 17.07.2024 г. По отношение на последната сделка, обаче, ВЛ е установило, че имотите не са със сходни характеристики. Имотът, предмет на сделката - 15% идеални части от ПИ 68134.1605.4740 е незастроен, намира се в [населено място], м. „Студентски град“, попада в обхвата на зона Жк и в трета зона по ЗМДТ. За имота към момента е отреден УПИ III - 4740 от кв. 120А . Въпреки че зона Жк съгласно параметрите на застрояване по ОУП е със същия процент на застрояване - 40%, както и зона Жм, двете зони не са със сходни характеристики- разрешената височина на кота корниз в зона Жк е 26 м (9 етажа) за жилищни и 32 м (10 етажа) за обществени сгради, а в зона Жм допустимата кота корниз е 10 м. или 3 етажа. Като не отговаря на изискването за еднакъв характер на застрояването съгласно § 1, т.2 от ДР на ЗОС, вр чл.21 и чл.22 от ЗОС, тази сделка отговаря не изцяло изискванията на закона и следва да бъде изключена.

Едновременно с това ВЛ е установило още две сделки, които следва да бъдат ползвани при определяне на дължимото равностойно обезщетение, а именно:

- Договор №СОА23-ДГ61-135 от 29.12.2023 г. за прехвърляне на право на собственост по реда на ЗУТ(Приложение 1 към заключението), вписан в СлВп. С договора СО прехвърля на юридическо лице поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1512, с площ от 84 кв.м. Имотът, предмет на сделката представлява незастроен терен, включен в обхвата на УПИ I-1330, кв. 82 на м. „К. вада“. Имотът попада в трета ценова зона по ЗМДТ и в зона Жм по действащия ОУП. Датата на подписване на сделката попада в едногодишния срок по ЗОбС за избор на аналози;
- Нотариален акт № 31, том IV, рег.8638 дело 596 от 05.10.2023 г. (Приложение 2 към заключението) Датата на акта попада в обхвата на едногодишния период от възлагането на оценката. Двете страни по сделката са юридически лица. Имотът, предмет на сделката е незастроен, намира се в [населено място], м. „К. вада“, в обхвата на зона Жм и в трета ценова зона по ЗМДТ.

Въз основа на тези констатации, ВЛ определя обезщетение в размер на 25 513.39 лева (вариант 2

от заключението).

Следва да се посочи най-сетне, че определянето на обезщетение за извършените подобрения е недължимо, тъй като излиза извън предмета на жалбата. В жалбата няма фактическо твърдение за извършени подобрения, а още по-малко се иска оценяването и включването им в размера на обезщетение.

По изложените съображения оспорената заповед се отменя изцяло, а делото като преписка се връща за ново произнасяне при правилно определяне на правоимащите лица и размера на дължимото обезщетение, вкл. и при съобразяване с чл.29, ал.2 от ЗОС.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, основателно се явява искането на жалбоподателя за присъждането на направените по делото разноски. Доказаният им размер е 1453 лева, от които заплатената дължима такса в размер на 10 (неправилно определената от жалбоподателя и надвнесена такса от 5 лева не следва да се възлага върху ответника), заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат в размер на 500 лева и 943 лева заплатено възнаграждение за ВЛ.

Воден от изложеното и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.2 от АПК, Административен съд София-град, II о, 23-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА24-РД40-52/28.11.2024 година, издадена за кмета на Столичната община (по заместване).

ВРЪЩА делото на кмета на Столична община за ново произнасяне при спазване на указанията по прилагането на закона, дадени в мотивите към решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. П. П. с ЕГН [ЕГН] сумата от 1453 (хиляда и четиристотин петдесет и три) лева.

Решението е окончателно и не може да бъде оспорено.

Решението да се съобщи на страните за сведение чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ:

