

# РЕШЕНИЕ

№ 7714

гр. София, 11.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 13.11.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова и при участието на прокурора Моника Малинова, като разгледа дело номер **3390** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е исково и е по реда на чл.203 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс ( АПК ).  
Образувано е по искова молба (ИМ) с вх.№13786/06.04.2023 година по регистъра на АССГ, с която от Г. П. Б., чрез пълномощника му-адв. В. Т. Д., срещу [община] са предявени следните обективно съединени искиве заплащане на обезщетение:1. за имуществени вреди в размер на 1000 лева- заплатена неустойка по предварителен договор от 16.01.2023 година, сключен между ищеца и А. И. К. и 2. за неимуществени вреди-гняв, яд и разочарование, увреждане на личното и професионалното добро име, репутация и самочувствие на ищеца в размер на 1000 лева, които имуществени и неимуществени вреди са настъпили от незаконосъобразни действия, изразяващи се в предоставяне на некачествена административна услуга, а именно издаване на скица №164/02.02.2023 година с липсващи и непълни реквизити.  
Ищецът твърди, че е собственик на УПИ IV-84, в кв. 24, по плана на [населено място], [община], област Х., утвърден със Заповед №11218/1946 г., при граници - от две страни - изток и юг - улици, от запад - парцел от кв. 25, и от север - имот от кв. 24, който имот е незастроен, целият с площ от 3580 кв. м., съгласно Нотариален акт №34, т. I, дело №51/1995 г., вх. рег. №51/10.02.1995 г. на АгВп-Х..  
На 16.01.2023 г. ищецът сключил предварителен договор за продажба на собствения му недвижим имот с купувача А. И. К.. Съгласно уговорките в договора, за сключване на окончателния договор било необходимо продавачът да се снабди с виза за

проектиране на фотоволтаична централа в имота, тъй като такова било инвестиционното намерение на купувача.

Договорената цена за продажбата на имота била в общ размер на 9800 лева, като при подписването на предварителния договор и съгласно клаузите на същия купувачът изплатил на продавача в брой сума в размер на 1000 (хиляда) лева, изпълняваща функция на авансово плащане и на капаро за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот. Така, съгласно чл. 10 от договора, изрично било предвидено в случай, че окончателен договор не бъде сключен по вина на продавача, той да върне полученото капаро и да плати неустойка в размер на същото.

В изпълнение на задълженията си по предварителния договор, ищецът започнал да се снабдява с необходимите за нотариално изповядване на сделката документи, сред които е и скицата с указан начин на застрояване. Ето защо на 26.01.2023 г. той заявил и заплатил с приходна квитанция номер [ЕГН] / 26.01.2023 г. извършването на същата услуга от [община]. След поредица от действия, описани подробно в исковата молба, била издадена скица № 164 / 02.02.2023 г. от гл. специалист П. Г. и проверен от началник-отдел ГУСЕ инж. Т. Т., в която не само не бил указан начин на застрояване, но дори не била отразена площта на имота.

Убеден, че става въпрос за техническа грешка или непълнота, на 19.02.2023 г. ищецът при посещение в родното си село оставил скицата в оригинал на кмета на селото Н. М. с молба, когато в сряда отива в [община], да помоли да нанесат площта на собствения му имот, като по този начин се обърнал към общинската администрация с искане за съответна корекция. Останал удивен и безкрайно разочарован, обаче, от устното обяснение по телефона и двукратния отказ на общинския служител г-жа Г. да нанесе площта на имота по графични данни, като според същата това бил окончателният вариант на скицата, а начин на застрояване и площ нямало как да бъдат отразени, тъй като „не бил приложен § 8 от ПЗР на ЗУТ, съответно „практиката на общината е да не издава скици с отразена площ на имотите в тези случаи.

По този начин, вследствие на незаконосъобразното действие на длъжностните лица при ответника, на които е възложено изпълнението на административната услуга, ищецът Г. Б. бил поставен в невъзможност да обезпечи документално осъществяването на окончателния договор, за който се бил задължил със сключения предварителен такъв. Това било така, доколкото при липсата на скица с отразена площ на имота било невъзможно нотариалното изповядване на прехвърлителна сделка с недвижим имот поради липса на възможност същият да бъде идентифициран в необходимата степен.

Като закономерно следствие на горното, купувачът по предварителния договор А. К. се възползвал от правото си да прекрати същия и да поиска връщане на платения задатък в следващия му се двоен размер. Същият бил преведен от ищеца по банкова сметка на съконтрагента му.

Освен така описаните имуществени вреди, вследствие от напълно необоснованите и незаконосъобразни действия на представителите на [община] ищецът претърпял и неимуществени такива, изразяващи се в разочарование и раздразнение от нарушаването на правото му на собственост и правото му на добра администрация, а също така и от увреждане на доброто му име и репутация в обществото. Ищецът бил човек, който държи на думата си и вярвал, че договорите са закон за сключилите ги страни. Ето защо много тежко приел и преживял необходимостта да признае, че не е

в състояние не само да се позове на закона и да черпи права от него - каквото всеки един гражданин на Републиката има - а и да удържи на думата си и да изпълни правнообвързващия го договор. Нещо повече – ищецът Г. Б. бил адвокат с безупречно име в обществото и в професионалните среди, поради което и ситуацията, в която общината го поставила, а именно да не е в състояние да осигури реализирането на негова лична сделка, нанесла значителни щети и по неговото професионално самочувствие и репутация. Понесените неимуществени вреди за периода от 02.02.2023 г. до датата на подаване на исковата молба от незаконосъобразните действия на представителите на [община] ищецът оценява на 1000 лева

Препис от ИМ и приложените към нея писмени доказателства са изпратени на ответника, който е упражнил правото си на писмен отговор, като такъв е постъпил по делото на 19.07.23 година, заведен с вх.№27094 по регистъра на АССГ. С него ответникът оспорва наличието на незаконосъобразни действия, наличието на пряка причинно следствена връзка, както и настъпването на имуществени вреди, тъй като приложеният към исковата молба предварителен договор бил „неистински“ - сключен за целите на исковото производство без намерение на страните по него да сключат договор за покупко-продажба на процесния имот (т.е. че предварителният договор е привиден, бел. на съдията). Твърди, че е налице законова забрана за извършване на разпоредителна сделка с УПИ с неуредени по регулация сметки, но без да сочи конкретната правна норма, установяваща забраната. Твърди още, че непосочването на площта в издадената скица не препятствало извършването на покупката във формата на нотариален акт.

В съдебно заседание пред АССГ, ищецът лично и чрез пълномощника си - адв. Д. не възразява срещу проекто-доклада, даден с определението за насрочване на делото. Пооддържа предявените искове и моли за уважаването им, както и за присъждането на разноските по делото. На 24.11.23 година са депозиран и писмени бележки, в които ищецът излага съображенията си за основателност на предявените искове.

Ответникът - [община], чрез процесуалния си представител - юрк. Х. не възразява срещу проекто-доклада, даден с определението за насрочване на делото. Оспорва предявените искове и моли за отхвърлянето им, както и за присъждането на юрисконсултско възнаграждение. Съображения за неоснователност на исковите излага в постъпилите по делото на 29.11.23 година писмени бележки.

Участващият по делото прокурор от С. градска прокуратура дава заключение за основателност на предявените искове.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

От фактическа страна:

В съотв с пункт 2 от Нотариален акт №34, т. I, дело №51/1995 г. на РС-Харманли, с вх. рег. №51/10.02.1995 г. на СлВп-Х. ищецът се легитимира за собственик на парцел IV (урегулиран поземлен имот (УПИ съгл. ЗУТ, в сила от в сила от 31.03.2001 г. ), незастроен, с неуредени сметки по регулация, целият от 3580 кв.м ( без да е посочена придадената по регулация площ, за която сметките не са уредени ), отреден за част от имот с пл.№84 в кв.25 по плана на [населено място], област Х., утвърден със заповед № 11218/1946 година, при описани в нот.акт граници.

Видно от предварителен договор за покупко-продажба от 16.01.2023 година, ищецът се е задължил да продаде с окончателен договор във формата на нотариален акт на А.

И. К. горе описаното УПИ за сумата от 9800 лева.

В договора изрично е вписано, че имотът се продава с цел изграждане на фотоволтаична централа и по тази причина продавачът трябва да се снабди с виза за проектиране на такава. При сключването на договора предварителният купувач се е задължил да заплати в брой сумата в размер на 1000 лева, представляваща капаро. Страните са се договорили да сключат окончателния договор във формата на нотариален акт, в срок до 15.03.2023 година. Договорено ли са още, че при разваляне на договора с писмено предизвестие от изправната страна, по отношение на платеното капаро се прилага чл.93 от Закона за задълженията и договорите.

На 26.01.23 г.е била заплатена от ищеца в полза на [община] такса в размер на 20 лева за издаването на „скица с указан начин на застрояване“, видно от приходна квитанция номер [ЕГН].

В издадената на 02.02.23 година скица с №164 е удостоверено, че се издава по молба с вх.№ОХ-05-270/26.01.2023 година; ПУП за процесния УПИ IV е одобрен със заповед №11217/27.07.1946 г. №2440/12.11.2008 година; УПИ има следния собственик: Г. П. Б., документ: н.а. 34 от 10.02.1995 г., изд. от РС-Харманли; уличната регулация е приложена; дворищната регулация не е приложена; не е отразена площ на УПИ, не е указан начин на застрояване;

Ищецът не оспорва наличието на неуредени смети по дворищнорегулационния план за процесния УПИ по ПУП, одобрен още през 1946 г., а и този факт му известен най-малко от нот. акт, който го легитимира за собственик.

С оглед на оспорването с писмения отговор на предварителния договор, като привиден от ответника, дадения проекто- доклад с определението за насрочване на делото, приет без възражение от двете страни (отразено в съд. Протокол от 16.10.23 г. ) и при съобразяване, че ответникът като трета за този договор страна не е обвързан от ограничението по чл.164, ал.1, т.6 ГПК, вр.чл.204, ал.5 АПК, съдът допусна събирането на гласни доказателства чрез разпит на предварителния купувач А. К., като свидетел. От показанията му може да се направи обосновано предположение, но не и категоричен извод, че предварителният договор е привиден и е сключен за целите на исковото производство. Този извод съдът аргументира със следните обстоятелства:

-свидетелят изрично заявява, че предварителният договор е подписан без да е видял документ за собственост на предварителния продавач-ищеца по делото, което е нелогично и противоречи на грижата, с която едно лице подхожда към собствените си работи, при условие, че заплаща и капаро;

- свидетелят изрично заявява, че договорът е сключен в средата на месец януари 2023 година и при сключването ищецът му е представил само скица, без отразена площ на имота, но приложената и приета по делото скица е от 02.02.23 година, а заявлението за издаването ѝ е било подадено най-рано на 26.01.23 г., когато е заплатена таксата за нейното издаване, а и тази дата е посочена в издадената скица чрез позоваването на молбата за нейното издаване.

- афекта и гнева, които ищецът е изпитал (по неговите собствени твърдения) от получаването на скицата/визата за проектиране от 02.02.23 г., без указан начин на застрояване и площ на имота и последвалите фактически откази за допълване на скицата са от естество да го мотивират, при условие че е адвокат, да положи усилия за създаване на доказателства за бъдещ исков процес.

По същественото за изхода на спора е, че ищецът не оспорва наличието на неуредени

смети по регулация за процесния УПИ по дворищнорегулационния план (ПУП), одобрен още през 1946 г., а и този факт му известен от нот. акт от 1995 година, който го легитимира за собственик.

По делото са представени и приети две разпечатки от електронни писма (първото, изпратено след полунощ-в 02.59.56 часа на 15.03.23 година, а второто, изпратено в 18.31 часа на 16.03.23 г. 23 година ), които не са достатъчни да установят авторството на изявленията, тъй като-не съдържат нито саморъчен, нито електронен подпис на соченото в тях лице-А. К.. Отделно от това прави впечатление, че соченият в тях подател и предварителен купувач е поискал връщането на платено капаро в размер на 1000 лева и 1000 лева неустойка, каквато в предварителния договор няма определена. Приложена е и операционна бележка за плащане към бисера, с посочено основание „връщане на капаро и плащане на нустойка“ в размер на 2000 лева, с наредител: Г. Б. и получател А. К., като датата на превода не се чете.

По делото е разпитан и свидетелят Т. Б. Б., от чиито показания се установяват твърденията с исковата молба негативни преживявания.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи:

Преценката за допустимост на предявените искове е осъществена с определението от з.з. на 20.07.23 година за насрочване на делото в съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледани по същество, предявените искове с правно основание чл.1, ал.1 ЗОДОВ са неоснователни, по следните съображения:

Преди всичко съдът сочи, че във фактическия състав на отговорността на държавата по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ се включват следните елементи: незаконосъобразен акт, отменен по съответния ред (освен ако се твърди, че е нищожен); фактическо действие (заявено в случая с ИМ, като основание на предявените искове) или бездействие на орган или длъжностно лице на държавата, при или по повод изпълнение на административна дейност; вреда и пряка причинна връзка между постановения незаконосъобразен акт, действие или бездействия и настъпилия вредоносен резултат, като доказателствената тежест да проведе пълно и главно доказване е за ищеца-чл.154, ал.1 ГПК, вр.чл.144 АПК.

При липсата на който и да е от елементите на посочения фактически състав не може да бъде ангажирана отговорността на държавата на основание чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ.

По делото категорично се установи, че ищецът е поискал виза/скица за проектиране.

Характерът и съдържанието на визата за проектиране или скица/виза са регламентирани в чл.140 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Анализът на чл.140 ЗУТ сочи, че същият регламентира три вида визи/скици:

- По чл.140, ал.2, изр. 1-во ЗУТ (наричана факултативна, по желание на възложителя по см. на чл.161 ЗУТ, без да е необходима за издаването на строителни книжа ). Този вид представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания , ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36.

-По чл.140, ал.2, изр. 2-ро ЗУТ- също незадължителна за възложителя, но когато е поискана следва да има определена форма и съдържание, ако кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава

върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.

- По чл.140, ал.3 ЗУТ. Издаването на този вид виза е задължително за изброените в нормата случаи- строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности. В този случай визата не е просто копие (извадка) от действащ подробен устройствен план, а го допълва или изменя, без да се провежда процедура по чл.134 ЗУТ. В този смисъл има характера на квазиплан . Само на нея ( като позитивен акт) законодателят е придал качеството на индивидуален административен акт, който може да се оспори от заинтересованите лица-същите, които могат да оспорят и ПУП.

В случая, предвид твърденията на ищеца и доказателствата по делото следва да се приеме той е поискал виза/скица за проектиране по чл.140, ал.2, изр.1-во ЗУТ копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36 . Площта на имота не е сред избраните в нормата реквизити. Имотът се индивидуализира с граници (регулационни и кадастрални ). Площта му е функция от границите и се изчислява графично при събл. мащаба на визата/скицата.

От събраните по делото доказателства се установява, а и страните не спорят, че действащият регулационен план е одобрен 1946 г., като дворищната регулация по отношение на имота на ищеца не е приложена. Съгласно правилото на § 8, ал. 1 ПР ЗУТ след изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява. Следователно, при действието на § 8 от ПР ЗУТ, границите на поземлените имоти по неприложени дворищнорегулационни планове, одобрени при действието на 3. (отм.), се установяват не по регулационните линии на неприложения план, а по имотните граници в кадастралната основа на регулационния план. С тези граници поземлените имоти се отразяват в КК и тези имотни граници се имат предвид при изработването на нови или изменения на действащите подробни устройствени планове. Когато са изтекли сроковете по § 6, ал. 2 и 4 ПР ЗУТ, собствениците на поземлени имоти, с неприложен дворищнорегулационен план, могат да реализират правата си по § 8, ал. 2, т. 1-3 ПР ЗУТ, което ищецът не твърди с исковата молба да е сторил. *Съгласно правилото на § 8, ал. 5, изр. 1-во ПР ЗУТ строителство в урегулирани поземлени имоти по ал. 1 не се разрешава до реализиране на една от възможностите по ал. 2.* Предвидената в § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ административна процедура не е условие за прекратяване на отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, а възможна и незадължителна последица от това прекратяване, имаща за цел да приведе вътрешните регулационни линии в съответствие с границите на собственост на имотите, спрямо които е отпаднало отчуждителното действие на неприложената дворищна регулация. Непровеждането на тази административна процедура е пречка, съгласно § 8, ал. 5 от ПР на ЗУТ, само

за застрояването на бившия парцел, но не и за настъпване на предвиденото в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ прекратяване на отчуждителното действие на регулацията. (В този смисъл Решение №2039 от 14.02.2018 г. на ВАС по адм. дело № 12094/2017 г., II о. ) *Следователно в случая, след като не твърди да е упражнил правомощията си по § 8, ал. 2, то за ищеца важи ограничението по § 8, ал. 5 ПР ЗУТ и виза/скица за проектиране по чл.140 ЗУТ, както е било отправеното от него искане до [община], не е можело да му бъде издадена.*

С оглед на изложеното, без значение дали твърдените "липсващи и непълни реквизити" в издадената виза/скица №164/02.02.2023 година може да се квалифицират като фактически действия по смисъла на чл.250 АПК, а според съда не е така. Издаването на поисканата от ищеца виза/скица за проектиране по чл.140 ЗУТ не е било дължимо от ответника . След като не е било дължимо, е без значение, че издадената скица няма съдържанието на скица/виза по чл.140 ЗУТ.

Неосъществяването на първия елемент от фактическия състав на предявените искове-фактическото основание на предявените искове, а именно идвършването на незаконосъобразни фактически действия при предоставянето на административна услуга чрез издаването от служители на [община] на скица №164/02.02.2023 година, която няма съдържанието по чл.140 ЗУТ, обуславя пряко тяхната неоснователност.

Отделно от това липсва и пряка причинно-следствена връзка между заявеното с исковата молба основание и твърдените имуществени и неимуществени вреди. Невъзможността за издаването на скица/виза за проектиране по чл.140 ЗУТ е препятствало сключването на окончателен договор за продажба на имота, съобразно договореното в предварителния договор, на който ищецът се позовава. Не липсата на посочена площ на имота, а липсата на виза/скица за проектиране е причина за това. Тази последица следва пряко от вписаната в предварителния договор специална цел за сключването му-изграждане на фотоволтаична централа от предварителния купувач. По тази причина предварителният продавач-ищецът е поел с предварителния договор задължението да се снабди с виза/скица за проектиране. Следователно причината за неключване на окончателния договор е не липсата на посочена площ на процесния имот в издадената скица №164/02.02.2023 година, която в този вид не е виза по чл.140 ЗУТ, а невъзможността да се осъществи специалната инвестиционна цел на предварителния купувач, вписана в предварителния договор като условие за сключване на окончателен договор, поради забраната да се строи в бившия парцел/УПИ. В тази посока са и показанията на предварителния купувач като свидетел по делото.

При този изход на спора и на основание чл.10, ал.4 ЗОДОВ, правото на разноски е възникнало за ответника за защитата му, осъществена от юрисконсулт. То е надлежно упражнено, като преди приключването на устните състезания по делото е поискано присъждането на юрисконсултско възнаграждение (чл.81 ГПК, вр.чл.144 АПК). При съобразяване с предмета на делото, депозираните писмен отговор и защита, проведените две съдебни заседания с участието на процесуалния представител на ответника и на основание чл.24, изр. 2-ро от Наредбата за заплащането на правната помощ,

вр.чл. 37 от Закона за правната помощ, съдът определя възнаграждение малко над нормативно установения минимален размер, а именно 150 лева.

**Воден от гореизложеното, Административен съд София-град, Второ отделение, 23-ти състав**

## **Р Е Ш И:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от Г. П. Б. с ЕГН [ЕГН], чрез пълномощника му-адв. В. Т. Д., обективно съединени искиове с правно основание чл.1, ал.1 ЗОДОВ срещу [община] за осъждането на ответника да заплати на ищеца обезщетение:1. за имуществени вреди в размер на 1000 лева- заплатена неустойка по предварителен договор от 16.01.2023 година, сключен между ищеца и А. И. К. и 2. за неимуществени вреди-гняв, яд и разочарование, увреждане на личното и професионалното добро име, репутация и самочувствие на ищеца в размер на 1000 лева, които имуществени и неимуществени вреди са настъпили от незаконосъобразни действия, изразяващи се в предоставяне на некачествена административна услуга, а именно издаване на скица №164/02.02.2023 година с липсващи и непълни реквизити.

**ОСЪЖДА** Г. П. Б. с ЕГН [ЕГН] да заплати на [община] сумата в размер на 150 (сто и петдесет) лева, разноси по делото.

**Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните. Решението да се съобщи на страните и СГП чрез изпращане на преписи от него.**

**СЪДИЯ:**