

РЕШЕНИЕ

№ 29006

гр. София, 19.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 06.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **1894** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по подадена жалба от Е. Т. Ш. от [населено място] срещу Решение №784/25.11.2021 г. на СОС по т.36 от Протокол №43/25.11.2021 г., с което решение на осн. чл.9, ал.1 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.67, ал.1 от ЗС и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМ е прогласено за погасено по давност правото на строеж върху имот общинска собственост, находящ се в [населено място], район „О. купел“, нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 46721.3852.587, представляващ УПИ VII-587, кв.18 по плана на местност „вилна зона М. Б. II част“, акт за общинска собственост 3610/09.04.2015 г., вписан в книгите за вписване на 08.05.2015 г., вх. рег. № 25412, имотна партида 365627, учредено с Договор № ДИ 06-117/21.12.1993 г., сключен с И. Т. Ш., П. Ш., Е. Т. и Г. Т., поради изтекъл петгодишен законоустановен срок от сключването на договора и липса на започнало строителство в имота, липса на одобрени проекти, липса на разрешение за строеж, като обстоятелствата за това са установени с Протокол от 29.06.2021 г. от Заседание на комисия от служители на Район „О. купел“, назначена със Заповед № РОК21-РД09-205/29.06.2021 г. на кмета на Район „О. купел“.

В жалбата и в уточнителните молби са изложени подробно фактите и обстоятелствата случили се от 1983 г., когато е сключен договор за отстъпено право на строеж до настоящият момент. Твърди се, че издадената заповед на Кмета на район „О. купел“ с №РД-09-228/26.07.1996 г. с която е отменено правото на строеж е нищожна, поради това, че е подписана със запетайка. Сочи се, че при отнемане правото на строеж следва да бъдат заплатени направените подобрения в имота. Посочва се, че през 2013 г. е била издадена виза за проектиране на вилна сграда, която всъщност е потвърдила валидността на усвоеното право на строеж. Впоследствие обаче е

отказано издаването на разрешение за строеж. Релевират се доводи, че имота се стопанисва, ограден е, има множество плодни дръвчета и за определен период е заплащан и данъка. Моли да се отмени решението на СОС и да се задължи администрацията на район „О. купел“ да одобри внесения проект за вилна сграда и да се издаде съответното разрешение за строеж.

Жалбоподателят се явява лично и поддържа изложеното в жалбата и в уточнителните молби. Моли да се отмени решението на СОС. Представя писмени бележки.

Ответникът – Столичен общински съвет, чрез гл. юрисконсулт М. твърди, че жалбата е просрочена и производството следва да бъде прекратено на това основание. В алтернатива излага съображения за неоснователност на жалбата. Моли за отхвърлянето ѝ.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК, приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Договор №ДИ-06-117 за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 21.12.1983 г., сключен между Председател на ИК на РНС и И. Ш., П. Ш., Е. Ш. и Г. Бл. Т. е отстъпено право на строеж за вилна сграда върху държавно урег. място, парцел III, кв. 18, местност в.з. „М. Б.“ с квадратура от 920 кв.м. при цена 5 лева на кв.м.

Със Заповед №РД-09-228/26.07.1996 г. на Кмета на район „О. купел“ на осн. чл.67 от ЗС е отменено правото на строеж на вилна сграда върху държавно урег. място, парцел III, кв. 18, местност в.з. „М. Б.“ с квадратура от 920 кв.м., тъй като отстъпеното право на строеж не е извършено в срока от пет години. За процесната заповед лицата са уведомени, видно от представените с преписката обратни разписки /лист 129-133/. Същата няма данни да е оспорена.

На 22.03.2013 г. е издадена от Гл. архитект виза за проектиране на вилна сграда /лист 48 гръб/. Представен и внесен за одобрение е проект за вилна сграда, одобрен в частта му за изграждане на изгребна яма, но разрешение за строеж е отказано, с мотива Заповед №РД-09-228/26.07.1996 г. на Кмета на район „О. купел“. Няма данни отказа да е бил обжалван.

Имотът е актуван с акт за общинска частна собственост №3610/09.04.2015 г. на СО – район „О. купел“, вписан в книгите за вписване на 08.05.2015 г. /лист 124-125/.

През годините Е. Ш. е сезирал многократно СО – район „О. купел“, провеждал е срещи с длъжностни лица, като е искал да му бъде издадено разрешение за строеж.

С Молба за прием до кмета на район „О. купел“ от 07.06.2021 г., Ш. е посочил, че желае да купи земята и да реализира проекта, който е представил.

С писмо с изх. №РОК21-ЕВ00-620-1/15.06.2021 г., същият е уведомен, че е извършена проверка на имота, установено е, че е незастроен, няма ограда и е обрасъл с храсти, петгодишния давностен срок е изтекъл и върху имота няма започнато фактическо строителство. Посочено е, че ще се пристъпи към процедура по чл.9 от Наредбата на общинска собственост. След уведомяването на Ш. отново са отправени молби от него за прием от кмета, като в същите е описана фактическата обстановка, касаеща имота.

С констативен протокол от 29.06.2021 г., комисия, назначена със Заповед № РОК -21- РД 09-205/29.06.2021 г. на Кмета на район „О. купел“, е установила, че общинският имот е незастроен, обрасъл с храсти и неподдържани овощни дръвчета.

Изготвен е доклад с вх. №СОА21-ВК08-13535-2/08.10.2021 г. на кмета на район „О. купел“, приет от СОС относно процедура по чл.9, ал.1 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.67, ал. I от Закона за собствеността - за прогласяване на погасено по давност право на строеж върху имот, находящ се в [населено място], район „О. купел“, ПИ с идентификатор 46721.3852.587, представляващ УПИ VII-587, кв. 18, по плана на местност „в.з. М. Б. II част“, актуван с Акт за общинска собственост № 3610/09.04.2015 г. на район „О. купел“

На 25.11.2021 г. е проведено заседание на СОС по Протокол №43, като в точка 36 е разгледан доклада на кмета, становището на Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика. Предложението е прието с пълно мнозинство 48 гласа, като е взето обжалването в настоящото производство решение. Решението по точка 36 от въпросното заседание е публикувано на официалния сайт на Столичния общински съвет на 02.12.2021 г. В решението не е посочено, че то може да се обжалва, поради което и съдът приема, че срокът му за обжалване е шестмесечен. В този срок няма данни да е оспорено, а няма и такова твърдение.

През 2025 година на 11.08.2025 г. и на 23.09.2025 г., оспорващият подава жалби до СО и СО – район „О. купел“ като моли за преразглеждане на административните действия, а именно: признаване на фактическото упражняване на правото на строеж; оценка и възстановяване на направените инвестиции и платени суми и одобрение на внесенния проект, съгласно издадената виза за проектиране от 2013 г.

С писмо, изх. №РОК21-ЕВ00-620-8/26.06.2025 г., Ш. е уведомен от кмета на район „О. купел“, че с Решение №748 по Протокол №43 от 25.11.2021 г. е прогласено по давност право на строеж върху общински имот, представляващ ПИ с идент. №46721.3852.587 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-15/17.03.2010 г. на ИД на АГКК, представляващ по ПУП УПИ VII-587, кв.18, местност вилна зона „М. Б. II част“ /лист 90 и 91/. Жалбоподателя е уведомен по имейл. В последствие по имейл по негово настояване са му изпратени доклада и решението на СОС на 02.07.2025 г.

На 11.02.2026 г. е подадена жалба чрез СО до АССГ, по която е образувано и настоящото производство.

По делото е представена цялата административна преписка. Представени са писмени доказателства за заплатени данъци, електроснабдяване С. за открита партида; декларации от физически лица, подписани през 2016, 2017 година; документи от Софийска вода

При така установените факти настоящият съдебен състав, като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, достигна до следните правни изводи:

Настоящият съдебен състав приема, че настоящият спор е само и единствено за обявяване на нищожност на Решение №748 по Протокол №43 от 25.11.2021 г., тъй като в срока по чл.149, ал.1 от АПК, решението не е оспорено. Дори да се приеме, че същото не е съобщено лично на Е. Т. Ш. през 2021 г. /а то не е така, с оглед публикуването му/, то съдът приема, че същото е

достигнало до знанието на Ш. на 02.07.2025 г., като отново е изтекъл срокът за оспорването му.

Жалбата е подадена от лице, което е адресат на акта и предвид възможността нищожността на акта да се претендира без ограничение във времето (чл. 149, ал.5 от АПК), жалбата се явява процесуално допустима. Разгледана по съществото същата е неоснователна по следващите по – долу съображения.

Доколкото в АПК не съществуват изрично формулирани основания за нищожност на административните актове, теорията и съдебната практика са възприели критерия, че такива са петте основания за незаконосъобразност по чл. 146 АПК, но тогава, когато нарушенията им са особено съществени - т.е. порокът трябва да е толкова тежък, че да прави невъзможно и недопустимо оставането на административния акт в правната действителност. Нищожен е само този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че актът изначално, от момента на издаването му не поражда правните последици, към които е насочен и за да не създава правна привидност, че съществува, при констатиране на основание за нищожност, съдът следва да го отстранява от правния мир чрез прогласяване на неговата нищожност. Съобразно това и с оглед на всеки един от възможните пороци на административните актове, теорията е изградила следните критерии, кога един порок води до нищожност и кога същият води до унищожаемост.

Един от съществените пороци, който води до нищожност на акта, е издаването му от некомпетентен орган. Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган – Столичен общински съвет, съгласно чл. 9, ал.1 от Наредбата за общинска собственост. Поради съдът приема, че процесното решение е издадено от компетентен орган.

Липсва съществен порок във формата на акта, който да обосновава неговата нищожност. Порокът във формата е основание за нищожност, само когато е толкова сериозен, че практически се приравнява на липса на форма и оттам - на липса на волеизявление. Формата е начин за външно изразяване на волеизявлението и за да бъде налице необходимо и да е предписана от закона. Волеизявлението може да бъде изразено писмено, устно или чрез конклюдентни действия. Формата е самостоятелно основание за валидно действие на административния акт и неспазването ѝ води до недействителност на акта, чиято проявна форма (нищожност или унищожаемост) се определя от степента на порока. В случая решението на СОС е издадено в законоустановената писмена форма, като в него подробно са описани фактическите и правни основания за издаването му. Дали същите са правилно посочени с оглед относимостта им е въпрос за законосъобразност на акта.

Съществените нарушения на административнопроизводствените правила са основания за нищожност само ако са толкова сериозни, че нарушението е довело до липса на волеизявление (например - поради липса на кворум). Според правната теория нарушението на административнопроизводствените правила е съществено, когато е повлияло или е могло да повлияе върху съдържанието на акта; когато, ако не беше допуснато, би могло да се стигне и до друго решение на поставения пред административния орган въпрос ("Административно право", издание 2009 г., проф. К. Л.). В случая не са налице нарушения на административно – производствените правила при издаване и при съобщаване на акта, които да доведат до нищожност на процесното решение.

Нарушенията на материалния закон касаят правилността на административния акт, а не неговата

валидност, поради което нищожен би бил на посоченото основание само този акт, който изцяло е лишен от законова опора - т.е. не е издаден на основание нито една правна норма и същевременно засяга по отрицателен начин своя адресат. Само пълната липса на условията или предпоставките, предвидени в приложимата материалноправна норма и липсата на каквото и да е основание и изобщо на възможност за който и да е орган да издаде акт с това съдържание би довело до нищожност на посоченото основание. Т.е. нищожност на административния акт при наличие на материална незаконосъобразност е налице, когато напълно липсват материалноправните предпоставки, визирани в хипотезата на приложимата материалноправна норма; когато актът е лишен изцяло от законово основание; когато акт със същото съдържание не може да бъде издаден въз основа на никакъв закон, от нито един орган. Иначе казано - административния акт е нищожен поради противоречие с материалния закон тогава, когато разпоредените правни последици са противоположни или съществено различаващи се от предвидените в правната норма така, че се явяват нетърпими от гледна точка на правния ред. Само при описаните случаи порокът материална незаконосъобразност води до нищожност на административния акт, а във всички останали до неговата унищожаемост. В случая липсват нарушения на материалния закон, които да обусловят нищожност на процесното решение, като наведените в жалбата основания могат евентуално да мотивират само незаконосъобразност на акта, но не и нищожността му. Според чл. 67, ал. 1 ЗС правото да се построи сграда върху чужда земя /чл. 63, ал. 1/ се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Административният орган няма право да установява, признава или отрича вещни права или както в случая да приема, че правото на строеж, учредено в полза на жалбоподателя, е погасено по давност съгласно чл. 67, ал. 1 ЗС поради нереализирането му в петгодишен срок. Същият не разполага с компетентност да се произнася по вещноправни въпроси. С такова правомощие не разполага и административният съд в производството по оспорване на решението. Погасителната давност не се прилага служебно, а по възражение или иск на собственика на земята, поради което признаването или отричането на ограниченото вещно право на строеж е в правомощията на гражданския съд при възникнал материалноправен спор в този смисъл. Дали правото на строеж е погасено по давност и какви права притежава жалбоподателя върху имота, частна общинска собственост, са въпроси, които се решават по общия исков ред /в този смисъл са мотивите на ТР № 1/04.05.2012 г. по тълк. дело № 1/2011 г. на ГК на ВКС/. В случай, че за ответника е налице правен интерес от установяване на факта на погасяване по давност на отстъпеното право на строеж на И. Т. Ш., П. Ш., Е. Т. Ш. и Г. Т., същият може да предяви иск пред гражданския съд.

Независимо от горното, СОС е органът, който управлява общинската собственост (чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА). Чл. 9, ал. 1 от общинската наредба изрично предвижда приемане на решение при погасяване на право на строеж. Дори да се поставя под съмнение дали наредбата може да уреди това, самото позоваване на нея означава, че органът не е действал изцяло извън своята функционална сфера. Съдът намира, че ако има порок, той по-скоро би бил свързан с неправилно приложение на материалния закон или с превратно тълкуване на чл. 67 ЗС, а това води до отменяемост, не до нищожност.

Ако се приеме, че окончателното разрешаване на спора относно съществуването на правото на строеж е от компетентността на гражданския съд, това не означава, че СОС е действал извън пределите на предоставените му със закона правомощия по управление на общинската собственост както бе посочено и по-горе. Жалбоподателят ако счита, че правото му на строеж не е погасено, може да потърси своите права по гражданскоправен ред. Решението на СОС не създава сила на пресъдено нещо и не пречи гражданския съд да приеме обратното. Това

потвърждава, че посочените от жалбоподателите основания не водят до извод за нищожност на процесното решение.

На последно място, не е налице превратно упражняване на власт, защото процесното решение е допустимо от нормативен акт, който предвижда ред за издаването му.

Предвид изложеното и като провери оспорения акт, съдът в настоящия състав намира, че процесното решение е издадено от компетентен орган, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и материалния закон, които да обосновават неговата нищожност.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, АССГ, II отделение, 83-ти състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на Е. Т. Ш. от [населено място] срещу Решение №784/25.11.2021 г. на СОС по т.36 от Протокол №43/25.11.2021 г.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.