

# РЕШЕНИЕ

№ 6441

гр. София, 24.02.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XVII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ**, в публично заседание на 24.01.2025 г. в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: Владимир Николов**

**ЧЛЕНОВЕ: Елена Попова**

**Мария Стоева**

при участието на секретаря Макрина Христова и при участието на прокурора Надя Загорова, като разгледа дело номер **11178** по описа за **2024** година докладвано от съдия Елена Попова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 и следващите от АПК.

Образувано е по касационна жалба, подадена от С. Г. С., чрез адв. Ц. М., срещу решение № 11138 от 10.06.2024 г. на Софийският районен съд /СРС/, Гражданско отделение /ГО/, 88-ми състав, с което е отхвърлена жалбата му срещу Заповед № РД-46-105/03.10.2006 г. на кмета на Столична община район „П.“, издадена на осн. §4л от Преходните и заключителни разпоредби /ПЗР/ на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /ЗСПЗЗ/, §31, ал.3 от ПМС № 244/16.12.1999 г. за изменени и допълнение на ППЗСПЗЗ /ДВ.бр.113/99 г./, решение № 31 от Протокол № 48/28.09.1998 г. на Столичен общински съвет и заповед № 09-2488/22.11.2004 г. на кмета на СО.

С касационната жалба се иска отмяна на обжалваното съдебно решение като неправилно и необосновано. Твърди се, че районният съд не е преценил в цялост събраните в хода на производството доказателства, което е довело както до съществени нарушения на съдопроизводствените правила, така и до необоснованост на съдебния акт. В тази връзка е посочено, че необосновано съдът е приел заповедта, издадена по реда на §4л от ПЗР на ЗСПЗЗ за законосъобразна, без да е направил преценка дали лицето в чиято полза е издадена същата е правоимащо лице по смисъла на §4а ПЗР на ЗСПЗЗ. На следващо място се сочи, че СРС се е произнесъл при неточно установяване на местонахождението на процесния имот. Иска се отмяна на

обжалваното решение и на потвърдената с него заповед на кмета. Претендират се разноси, включително и заплатен адвокатски хонорар.

В проведеното по делото съдебно заседание касаторът не се явява и не изпраща представител.

Ответникът - кмет на Столична община район „П.“, не се явява и не изпраща представител.

Заинтересованата страна, чрез процесуалния си представител- адв. К. счита жалбата за неоснователна и недоказана, като решението на СРС да бъде оставено в сила като правилно и законосъобразно.

Представителят на Софийска градска прокуратура дава заключение, че жалбата е неоснователна и недоказана, като решението на СРС да бъде оставено в сила като правилно и законосъобразно.

Административен съд София – град, XVII-ти касационен състав, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Съдът, като обсъди наведените касационни основания, обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното:

Със заповед № РД-46-105/03.10.2006 г., кметът на СО-Район П. е одобрил Протокол № 9/16.06.2006 г. на Техническа служба на СО-Район „П.“ за извършена на основание §31, ал. 2 от ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗ3 оценка по молба с вх. № 94-М-496/3/28.12.2005 г. от М. И. Н. за закупуване на 600 кв. м от имот №1528, к.р. №6111, местност „Лозето – Терасите“, землището на [населено място], район П., Столична община по ПНИ, одобрен със заповед №РД-15-330/0211.2005г. на Областен управител на област С.- град. В заповедта е посочено, че същата следва да бъде връчена на М. И. Н. – ползвател и на собствениците С. Ц. Л. и С. Й.. Срещу така издадената заповед на кмета на СО район „П.“ е подадена жалба до СРС от С. Г. С., ЕГН [ЕГН], която е отхвърлена с решение № 11138 от 10.06.2024, постановено по гр.д. № 61034/2022 г., СРС, 88-ми състав.

За да достигне до извод за законосъобразност на оспорената заповед, СРС се е позовал на следните факти:

От представеното по делото удостоверение за наследници, издадено от СО, [населено място] на 05.07.2021 г., съдът приел за установено, че лицето С. Ц. Л. /собственик на процесния имот/ е починало на 23.06.1963 г., като е оставило за свои наследници по закон Трънка Д. С., Р. Б. С., К. Б. С., Е. С. С., С. Г. С., М. Г. М., Костадинканиколова С., Е. С. С., Л. С. С., Е. С., И. Х. Л., И. Й. Й., и Х. Й. Н.. От удостоверение за наследници, издадено от СО, [населено място], приел за установено по отношение на лицето С. Й. И., Ц., Л. /собственик на процесния имот/, че същото е починало на 08.05.1963 г. и е оставило следните наследници: Трънка Д. С., Р. Б. С., К. Б. С., Е. С. С., С. Г. С., М. Г. М., Костадинканиколова С., Е. С. С., Л. С. С., Е. С., И. Х. Л., И. Й. Й., и Х. Й. Н..

СРС е приел, че от отбелязването на съобщението за връчване на процесната заповед № РД-46-105/03.10.2006 г. на кмета на СО-Район „П.“, се установява, че същата е връчена на С. Г. С. на 14.09.2022 г. Приел е, че въз основа на Оценителен протокол № 9/16.06.2006 г. на Техническа служба на СО-Район „П.“ по § 4л от ПЗР на ЗСПЗ3 на основание Заповед № РД-15- 330/02.11.2005 г. на Областен управител на Област С. – град и протокол от 03.12.2004 г. на Район „П.“, е определена цената на процесния недвижим имот с пл. № 1528, кад. район 6111, находящ се в землището на [населено място], местност „Лозето“, по реда на глава VII, раздел I от Правилник за приложение

на Закона за държавната собственост, за площ от 600 кв. м., в размер на 2 175 лв. или по 3.625 лв./кв. м.

Към релевантния доказателствен материал, районният съд е приобщил и Експертна оценка за определяне стойността на недвижим имот от м. 06.2006 г. /л.6/, изготвена на основание Заповед № РД-15-330/02.11.2005 г. на Областен управител на Област С. – град и протокол от 03.12.2004 г. на Район „П.“, по отношение на процесния недвижим имот, съгласно която стойността му, определена съобразно правилата на глава VII, раздел I от Правилник за приложение на Закона за държавната собственост, е в общ размер от 2175 лв., или по 3.625 лв./кв. м.

СРС е установил, че с молба от М. И. Н. от 28.12.2005 г., лицето е отправило искане до кмета на Район „П.“ за закупуване на ползвания от него недвижим имот с пл. № 1528, кад. лист Г-10-7-1, местност Район „П.“, пл. район [населено място], в. з. „Лозето“, /VIII23/ и по плана на новообразувани имоти м. „Терасите“, пл. № 1528, към която била приложена скица на имота от цифровия кадастър на Столична община, както и скица копие от неодобрен кадастрален план за [населено място], [населено място], в.з. „Лозето“ като в последната скица било посочено, че имотът е извън регулация.

С допуснатата съдебно-техническа експертиза било установено, че процесният имот не е застроен и представлява гора, като по общия устройствен план на [населено място], местност „Терасите“ е вилна зона с ниско застрояване до 10 метра. От допуснатото допълнително заключение по съдебно-техническа експертиза пазарната стойност на имот с идентификатор 14831.6511.1528, целият с площ от 600 кв. м, находящ се в местност в.з. „Терасите“, Район „П.“, представляващ незастроен, неурегулиран поземлен имот, находящ се извън строителните граници на населеното място е в размер на 34 325 лв. без ДДС. От приетата допълнителна експертиза се установява, че оценката на имота по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, приета с Постановление № 118 на МС от 1998 г. в ред. към датата на издаване на Заповед № РД-46-105/03.10.2006 г. е в размер на 340 лв. В открито съдебно заседание вещото лице е посочило, че имотът представлява гора /горска територия/, не попада в урбанизирана територия. Според вещото лице имотът се намира в самообособила се селищна територия, която се е превърнала във вилна зона след 2016 г.

Въз основа на така възприетата от СРС фактическа обстановка, съдът е формирал следните правни изводи:

Прел е, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в кръга на правомощията му, съгласно 3 §31, ал. 3 от ПЗР на ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ - кмета на общината.

Въз основа на приетото заключение и допълнителни заключения по допуснатата съдебно-техническа експертиза, съдът е приел за установено, че процесният имот попада във вилна зона „Терасите – Лозето“ и представлява гора, незастроен, неурегулиран поземлен имот, находящ се извън строителните граници на населеното място.

С оглед на горното, съдът е приел, че оценката на процесния имот следва да бъде извършена по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, приета с Постановление № 118 на МС от 1998 г. в ред. към датата на издаване на Заповед № РД-46-105/03.10.2006 г., като е посочил, че вещото лице е изчислило, че съгласно посочените разпоредби оценката на недвижимия имот възлиза на сума в

размер на 340 лв. С това уточнение и доколкото оценката, предмет на производство е приета за установена от СРС в по-висок размер /2 175 лв./, за да не се влошава положението на жалбоподателя, съдът е приел, че жалбата срещу оспорената Заповед № РД-46-105/03.10.2006 г. на кмета на СО-Район „П.“, с която е одобрен Протокол № 9/16.06.2006 г. на Техническа служба на СО-Район „П.“ за извършена на основание §31, ал. 2 от ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ оценка по молба с вх. № 94-М-496/3/28.12.2005 г. от М. И. Н. за закупуване на 600 кв. м от имот №1528, к.р. №6111, местност „Лозето-терасите“, землището на [населено място], район „П.“, Столична община по ПНИ, одобрен със Заповед №РД-15-330/0211.2005г. на Областен управител на област С.-град, следва да бъде отхвърлена, а оспореният административен акт не следва да бъде отменян. За пълнота, районният съд е посочил, че възражението за липса на напълно реализиран фактически състав на трансформация по реда на § 4а, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ се явява неотнормено към оценителното производство, като допълва, че то би имало отношение единствено към законосъобразността на заповедта за одобряване плана на новообразуваните имоти и касае производство по реда на § 4к, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ, но не и това по §31, ал. 3 от ПЗР на ПМС № 234/16.12.1999 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ.

Решението на СРС е валидно и допустимо, но е неправилно, тъй като е постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила и е необосновано.

На първо място, основателни са твърденията в касационната жалба, че съдът нито е обсъдил събраните по делото доказателства, нито е установил релевантните факти и обстоятелства, не е проследил развитието на административното производство и не е анализирал приложимите норми, относими към разглежданата заповед. Съдът не е изследвал въпроса дали лицето М. И. Н., в полза на което е издадена оспорената заповед е правоимащо лице по смисъла на §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ, според който гражданите, на които е предоставено право на ползване върху земи по § 4, при спазване изискванията на актовете на държавните органи, посочени в него, придобиват право на собственост върху тях, когато са построили сграда върху земята до 1 март 1991 г. и заплатят земята на собственика чрез общината по цени, определени от Министерския съвет, съгласно чл. 36, ал. 2 в тримесечен срок от влизането в сила на оценката. В тази връзка, съдът не е събрал релевантните доказателства относно това дали М. И. Н. е ползвал процесната земя преди 01 март 1991 г. и дали до същата дата е построил сграда върху нея.

На следващо място, районният съд е приел безкритично данните за обща стойност на земята в размер на 2175 лв., посочени в одобрения с процесната заповед протокол № 9/16.06.2006 г., без да анализира, че тази сума е установена Експерта оценка /която също приема безкритично като част от релевантния доказателствен материал/, изготвена от външен оценител - „Дионисис 2004“ ЕООД, в нарушение на §31, ал.2 от Преходни и заключителни разпоредби

към Постановление № 234 за изменение и допълнение на Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, според който оценката се извършва от техническата служба на Общината.

В обобщение, съдът не е извършил дължимата от него цялостна проверка за законосъобразност Заповед № РД-46-105/03.10.2006 г. на кмета на Столична община район „П.“, издадена на осн. §4л от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи и решението му се явява постановено при съществени нарушения на

съдопроизводствените правила и е необосновано – касационни основания по чл.209, т.3 от АПК, с оглед на което следва да бъде отменено и делото да се върне за ново разглеждане от друг състав на СРС. При новото разглеждане, съдът следва да установи правнорелевантните факти и да извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения пред него акт по критериите на чл.146 от АПК.

По разносните произнасянето следва да е при новото разглеждане от СРС.

Така мотивиран и на основание чл. 221, ал.2, предл. второ и чл.222, ал. 2,т.1 от АПК, Административен съд София – град, XVII касационен състав

## Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ решение № 11138 от 10.06.2024 г. на Софийският районен съд, Гражданско отделение, 88-ми състав.

ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: