

РЕШЕНИЕ

№ 731

гр. София, 07.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **3559** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на „Тарамекс“ ЕООД против заповед № РСТ25-РД56-7/22.01.2025г. на кмета на район „Студентски“ на Столична община (СО). Жалбоподателят твърди, че е собственик на обект с идентификационен номер 68134.1609.6269, съгласно влязло в сила Постановление за възлагане на недвижим имот от 03.06.2024г., постановено по изпълнително дело № 20248380400716 от 2024г. по описа на ЧСИ М. Б., вписано в Агенция по вписванията (АВ) – имотен регистър, с акт № 56, том 131, дело № 4332 от 19.07.2024г. Ответникът в писмено становище излага доводи за неоснователност на жалбата. Заинтересованата страна (ЗС) М. М. П. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Оспорва и правото на собственост на жалбоподателя, като намира, че дружеството черпи правата си от нотариален акт № 96, том VIII от 1978 г. (НА), какъвто не е налице вписан по реда си съгласно представеното удостоверение № 66-00-957/27.05.2025г. на АВ. ЗС намира и, че тъй като Постановлението за възлагане, представено от жалбоподателя, е от 2024 г., не може да се приеме, че дружеството е заинтересована страна към датата на одобряване на плана за регулация от 2019 г., респективно - на основния план от 2007 г., тъй като тези планове са били съобщени на собствениците на имоти № 1146, № 1598, № 1183 в рамките на административното производство по издаването им. Съдът в настоящия състав, след като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, приема следното от фактическа и правна страна.
Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

Жалбоподателят има правен интерес от оспорване на процесната заповед. С оглед гарантиране правото на достъп до съд, този правен интерес е обоснован със самото заявено от дружеството вещно право върху имота, предмет на оспорения акт. Той е предпоставка за започване на съдебното производство по оспорване на индивидуален административен акт, какъвто е процесната заповед. Наред с това, жалбоподателят обосновава правото си с постановление за възлагане на имот въз основа на публична продажба, която е оригинален придобивен способ. Следователно, ирелевантни са предходните НА за имота; поради това, доводите относно липсата на вписване съгласно горепосоченото удостоверение № 66-00-957/27.05.2025г. на АВ (л.104 от делото) не следва да се обсъждат. Обстоятелствата по делото обективират конкуриращи се вещни права. Преценката за тяхната валидност е извън правомощията на административния орган, а съответно – и на административния съд, който извършва контрол за законосъобразност именно на постановения административен акт, в пределите на правомощията на административния орган. Конкуриращите се права на собственост върху определена вещ обективират спор за собственост, чието решаване е извън пределите на компетентност на административния орган. Разрешаването на този спор е възможно само по исков, гражданскоправен ред.

Жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификационен номер 68134.1609.6269, съгласно представеното Постановление за възлагане на недвижим имот от 03.06.2024г., постановено по изпълнително дело № 20248380400716 от 2024г. по описа на ЧСИ М. Б., с вх. рег. № 56474/19.07.2024г. на Службата по вписванията (л.7-8). За същия обект е издадена процесната заповед, на основание чл. 16, ал. 6 ЗУТ. В текста на заповедта изрично е отбелязано, че урегулиран поземлен имот (УПИ) IX-4894 „за ЖС“, за който е издадена, представлява ПИ с идентификатор 68134.1609.6269.

Заповедта е постановена по заявление с вх. № РСТ22-ГР94-1076/04.05.2022г., подадено от П. С. П. (л.59), допълнено със заявление № РСТ22-ГР94-1076-(1)/09.08.2024г. от същия подател чрез пълномощник – ЗС (л.49). Със заявлението е поискано издаване на заповед по чл. 16, ал. 6 ЗУТ. Заявителката се е легитимира като собственик на поземлен имот с планоснимачен № 44, кадастрален лист № 684 по Помощния кадастрален план на м. „Баш Егрек“ с Решение № 6623 от 07.04.2005г. на Общинска служба по земеделие и гори – О. купел; Заповед № РД-57-264/15.10.2007г. на кмета на СО; Удостоверение № 94-П-5(4)/09.11.2007г. на сектор „Общински имоти“ – район „Студентски“ на СО; саморъчно написано завещание от С. М. Н.; Удостоверение за наследници изх. № РВТ21-УГ01-4015/07.04.2021г. на район „В.“ на СО; Удостоверение изх. № РСЦ24-УГ01-6284/10.10.2024г. на район „С.“ на СО и решение от 02.08.2010г. по гр. д. № 1666/2005г. на Софийски районен съд, влязло в законна сила на 28.02.2017г. Съгласно представеното удостоверение за наследници с изх. № РСЦ24-УГ01-6284/10.10.2024г. на район „С.“ на СО, заявителят П. С. П. е починала на 05.10.2024 г. и е оставила ЗС М. М. П. като единствен свой наследник.

Установява се от приложените в преписката писмени доказателства, че подробният устройствен план (ПУП) за м. „М. долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ е изработен по реда на чл. 16 ЗУТ и е одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114/19.07.2007г., т. 6 на Столичния общински съвет (СОС), поправено с Решение № 851 по Протокол № 117/13.09.2007г., т. 9 на СОС (ДВ, бр. 80/2007г.), което е влязло в сила. С последващо изменение на този план, одобрено със заповед № РА50-914/28.11.2019г. на главния архитект на СО, за частта от бивш ПИ № 44 е определен УПИ IX-4894 „за ЖС“, кв. 80, м. „М. долина: 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“. При така установените обстоятелства административният орган приел, че собственик на поземлен имот с планоснимачен № 44, кадастрален лист № 684 по Помощния кадастрален план на м. „Баш Егрек“

е М. М. П. в качеството си на единствен наследник на П. С. П. и с процесната заповед е индивидуализирал собствеността върху посочения УПИ.

Съдът в настоящия състав не споделя извода на административния орган за наличие на предпоставките за издаване на заповед от вида на оспорената. Съгласно чл. 16, ал. 6 ЗУТ, собствениците на поземлени имоти по ал. 4 и 5 придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1 от датата на влизане в сила на плана. За всеки отделен УПИ кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота. Заповедта представлява констативен административен акт за придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран имот – така, в определение № 4704 от 27.04.2015 г. по адм. д. № 4524/2015 г. на Върховния административен съд (ВАС), II отделение. С този акт се индивидуализира обектът на правото на собственост, придобито по силата на вещноправния ефект на устройствения план по чл.16, ал.1 ЗУТ. Този административен акт има доказателствена сила спрямо всички относно съществуването на правото на собственост в полза на лицето, посочено в него. Административният орган проверява единствено дали заявителката е правоимащо лице за исканото издаване на заповедта по чл. 16, ал. 6 от ЗУТ.

Тази разпоредба не може да бъде тълкувана разширително. Посочва се в мотивите на решение № 9971/17.10.2025 г. по адм. д. № 6026/2025 г. на ВАС, II отделение, че „[...] със заповедта по чл. 16, ал. 6 ЗУТ се конкретизира съответният новообразуван УПИ, но собствеността се определя по данните залегнали в ПУП, като собствеността се придобива от собствениците на поземлените имоти от момента навлизането в сила на плана. Административният орган има правомощието да отрази в административния акт само изрично посочените в закона обстоятелства, обвързан е от данните по плана и е длъжен да се ограничи в рамките на съдържанието на влезлия в сила ПУП при посочване на собственика на имота“. Пак там е посочено, че административният орган няма правомощие за разрешава спорове за собственост; извън правомощията както на административния орган, така и на административния съд е да разрешава собственическите претенции.

Характерът на ПУП, одобрен на основание чл.16, ал.1 ЗУТ, е обсъден в мотивите на решение № 11705/31.10.2024 г. по адм. д. № 6409/2023 г. на ВАС, II отделение, в чиито мотиви е отбелязано, че: „Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, с подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто. А съгласно ал. 6 на същата норма, собствениците на поземлени имоти по ал. 4 и 5 придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1 от датата на влизане в сила на плана. За всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота. Заповедите се изпращат на службата по вписванията, а копие от влезлия в сила план по ал. 1 на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за служебно вписване в имотния регистър и нанасяне в кадастър. [...] Издаването на заповед по чл. 16, ал. 6 ЗУТ, с която точно се индивидуализира новообразуван УПИ за придобиване на собствеността на всеки отделен УПИ, е предпоставено от влязъл в сила акт за одобряване на ПУП, процедиран по реда и на основание чл. 16, ал. 1 - 7 от ЗУТ, като индивидуализацията следва да е идентична с обективизираното в плана по

отношение на конкретния УПИ. Чрез тази процедура собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана УПИ, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части. [...] Следва да се посочи, че с плана по чл. 16 от ЗУТ собствеността върху неурегулирани поземлени имоти се трансформира в собственост на УПИ. Разместването на собствеността може да засегне границите на правото на собственост - фактическите граници на поземления имот, площта и местоположението му. Вещноправният ефект на разместването настъпва по силата на самия ПУП. Съгласно чл. 16, ал. 6 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти придобиват собственост върху новообразуваните с плана УПИ, а общината придобива собственост върху отстъпените части от датата на влизане в сила на плана“.

Изложените съображения относно транслативния ефект на ПУП от този вид налагат извода, че допускането този административен акт да трансформира собственост е изключение, което не може да бъде тълкувано разширително. В частност, не е допустимо издаване на заповед на основание чл.16, ал.6 ЗУТ въз основа на плановете, различни от одобрения на основание чл.16, ал.1 ЗУТ, чието изготвяне и одобряване се извършва съобразно комплексната преценка на релевантните обстоятелства, съществуващи към момента на това одобряване. С оглед правната природа на заповедите от вида на процесната, с тях не се признават, нито се отнемат вещни права, различни от тези, създадени с влезлия в сила ПУП по чл.16, ал.1 ЗУТ. Поради това, съдържанието ѝ следва да съответства на ПУП, одобрен на основание чл.16, ал.1 ЗУТ, във всички негови части - писмена, графична, цифрова и регистър. В случая това съответствие не е налице.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. Вещото лице посочва, че УПИ IX-4894 „за ЖС“, кв. 80 отговаря на частта от бивш ПИ № 44 в ОЗРП от 1985г. за м. „М. долина – 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та, 6-та част“, одобрен със Заповед № РД50-09-253/18.09.1985г., определен като ПИ с идентификатор 68134.1609.6269 в КККР по Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Процесната заповед отразява регулационния режим на имот с идентификатор 68134.1609.6269, регулиран и създаден като УПИ IX-4894 за жс, в кв.80 със Заповед № РА50-914/28.11.2019г. на главния архитект на СО.

Този извод изцяло съответства и на възприетите от административния орган факти, а именно, наличието на последващо изменение на плана по чл.16, ал.1 ЗУТ, одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114/19.07.2007г., т. 6 на СОС, поправено с негово Решение № 851 по Протокол № 117/13.09.2007г., т. 9 на СОС (ДВ, бр. 80/2007г.). Изменението е извършено с представената Заповед № РА50-914/28.11.2019г. на главния архитект на СО (л.71-81). Тази заповед не представлява такава за одобряване на ПУП от вида по чл.16, ал.1 ЗУТ. В частта ѝ относно кв.80, УПИ IX-4894 „за Ж.С.“ тя има за основание чл.134, ал.2 във вр. с ал.1, т.1 ЗУТ. Поради изложените по-горе съображения за специалния характер на ПУП по чл.16, ал.1 ЗУТ, издаването на заповед на основание чл.16, ал.6 ЗУТ по аналогия, въз основа на последващи ПУП, които нямат този специален характер, не е допустимо. Съгласно определението на §5, т. 12 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, "Индивидуализиране на новообразуван урегулиран поземлен имот" по чл. 16, ал. 6 е описване на границите и определяне на идентификатор на имота. В случая с процесната заповед за непопълнения имот с пл. № 44 е отреден УПИ IX-4894, кв. 80 и за него е определен идентификатор 68134.1609.6269. Този идентификатор съгласно представения с административната преписка Доклад от главния архитект на район „Студентски“ на СО, № РСГ22-ГР94-1076/6/22.01.2025г., съответства на УПИ IX-4894 „за ЖС“, кв. 80, м. „М. долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“. Посоченият УПИ, наред с други, е създаден със заповедта от 28.11.2019г., от УПИ III и УПИ IV в кв.80 по плана по чл.16, ал.1 ЗУТ, одобрен с Решение № 696

по Протокол № 114/19.07.2007г., т. 6 на СОС, поправено с негово Решение № 851 по Протокол № 117/13.09.2007г., т. 9 на СОС (ДВ, бр. 80/2007г.). Видно и от текста на Заповед № РА50-914/28.11.2019г. на главния архитект на СО, УПИ IX-4894 „за Ж.С.“, кв. 80 не е създаден с плана, одобрен на основание чл.16, ал.1 ЗУТ. Съответно, за този УПИ липсва основание да бъде издадена заповед съгласно чл.16, ал.6 ЗУТ.

Предвид изложеното и като прецени законосъобразността на оспорения акт на основание чл. 168, ал. 1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е постановена в установената форма от компетентен административен орган – лице, овластено да постановява заповеди от вида на оспорената съгласно т.5.1 от представената заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. на кмета на СО. При издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но тя не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РСТ25-РД56-7/22.01.2025г., издадена от кмета на район „Студентски“ на Столична община.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: