

РЕШЕНИЕ

№ 12645

гр. София, 31.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в публично заседание на 25.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **12979** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс.

Образувано е по жалба, уточнена с молба от 5.02.2026г на С. М. К. срещу Писмо № РСР25-ГР94-836-2 от 11.11.2025г на Кмета на район С., СО обективиращо отказ по отправено от жалбоподателя до него искане за учредяване право на строеж/закупуване на част от имот ПИ 68134.512.2.

Въведени са твърдения за допуснати нарушения на административно производствените правила и нарушение на материалния закон при издаване на процесното писмо. Бил ползвател от 1991г и собственик на сградата изградена в ПИ 68134.512.2 и премахването ѝ би засегнало правата и законните му интереси и представлявало несъразмерна мярка. Моли да се отмени процесния отказ. Претендира разности.

Ответникът – Кметът на район “С.“, СО чрез процесуалния си представител изразява доводи за неоснователност на подадената жалба. Претендира юриск.възнаграждение.

СГП не изпраща представител.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заявление № РСР25- ГР 94-836/ 8.05.2025г /л. 27/ С. М. К. е отправил до кмета на район С. искане за учредяване право на строеж/закупуване на част от имот ПИ 68134.512.2.

По повод заявлението, кметът на район С. е отговорил на заявителя с оспореното писмо № РСР25-ГР94-836-2 от 11.11.2025г, обективиращо отказ по отправено от жалбоподателя до него искане за учредяване право на строеж/закупуване на част от имот ПИ 68134.512.2.

Аргументирал се е с изтекли срокове по § 50а ал.1 ПЗР ЗТСУ и § 17 ПР ЗУТ.

По допустимостта : Съдът е изложил в определението си № 5107 от 9.02.2026г аргументи поради които е счел жалбата за допустима. Оспореното писмо по съществото си обективира изричен отказ на органа за издаване на административен акт по отправеното до него искане за учредяване право на строеж / закупуване на част от имот ПИ 68134.512.2. Доколкото е налице изрично волеизявление на административен орган, което е с неблагоприятен характер за жалбоподателя, то е налице правен интерес да обжалва акта. Оспореното писмо съдържа властническо волеизявление - отказ. Предвид горното и с оглед разпоредбата на чл.140 АПК жалбата е допустима, подадена от активно легитимирано лице с правен интерес против акт подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност. Обжалваното писмо представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК. В същото се съдържа властническо волеизявление - отказ. /О № 12886 от 1.10.2019г по адм д 10855/ 2019г на ВАС/.

При извършена на осн. чл.168 от АПК, проверка на законосъобразността на оспорения акт на всички основания по чл.146 от АПК, а не само основанията посочени от оспорващия съдът намира следното:

С искането от 8.05.2025 г. /л. 27/, жалбоподателят е заявил завършване на процедурата по § 17, ал. 2 изр второ от ПР на ЗУТ във връзка със законовото задължение за учредяване право на строеж при условията и по реда на Закона за общинската собственост.

О. на общински имоти с ограничено вещно право на строеж (суперфиция) е уредено в чл. 37 от ЗОС като изключително правомощие на общинския съвет и след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс. Разумът и целта на закона е да се защити максимално общинският интерес. Изключение от изискването за провеждане на търг или конкурс се допуска с разпоредбата на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, която очертава кръга на лицата, за които той е неприложим. Но дори и в случаите на изключенията по посочената разпоредба се изисква решение на общинския съвет. Законодателят е предвидил допълнителна мярка за охрана на общинския интерес като решението по чл. 37, ал. 4 от ЗОС трябва да се вземе с квалифицирано мнозинство - повече от половината от общия брой общински съветници. В приложното поле на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, а именно „други лица, когато това е предвидено в закон“ попада хипотезата на § 17 ал.2 от ПР на ЗУТ. /Виж Р № 12743 от 22.10.2018г по адм д 4826/2018г на ВАС./ Компетентен да се произнесе по искането за учредяване право на строеж съгласно чл. 37 ал.4 т.4 от ЗОС е Общинския съвет. Редът за това е определен с наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Делегацията е само относно условията и реда за издаване заповед, респ. сключването на договора, но не може да дерогира императивната законова предпоставка решението за учредяване на право на строеж да е взето от общинския съвет. /чл. 59 от Наредба на Столичен общински съвет за общинската собственост/ Учредяването на право на строеж представлява разпоредително действие с общински имот, което се решава от общинския съвет, които упражняват правата на собственика на общинската собственост. Субект на разпореждане на общинската собственост е единствено съответният общински съвет на основание правомощията по чл. 21 от ЗМСМА. В чл. 36 ал.1 от Наредбата е предвидено когато разпореждането с общинските имоти е от компетентност на СОС, докладите с проекти за решения се внасят от кмета на СО, секретаря на СО, кметовете на райони и общински съветници . Според чл. 37 ал.7 от ЗОС въз основа на решението на общинския съвет /когато не се провежда търг или конкурс/, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Разпоредбите на ЗОС уреждат ясно и изчерпателно предпоставките за учредяване право на строеж в общински имот на територията на Столична община - с решение на СОС с приложими разпоредби на ЗОС, поради липса на уредба в тази част на ЗУТ, без търг или конкурс.

Във връзка с посочената уредба Общинският съвет е единственият орган, който може валидно да изрази воля общинският имот да бъде обременен с ограничено вещно право, при какви условия и на каква цена да стане това. Противното означава да се предостави възможност на кмета на района единствено по своя воля и преценка да решава тези въпроси, нещо което законодателят не е приел.

Кметът на район С. е следвало по заявлението на жалбоподателя да внесе предложение в общинския съвет, но не дължи произнасяне по молбата му за учредяване на право на строеж на основание § 17, ал. 2 ПР ЗУТ във вр. с чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС. /Виж Р № 12743 от 22.10.2018г по адм д 4826/2018г на ВАС. / В правомощията на общинския съвет е / а не на кмета на района/ да се произнесе по подаденото искане. С разпоредбите на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 2 от ЗОС законодателят е предоставил права на общинските съвети като органи на местното самоуправление, със свои актове да управляват и да се разпореждат с общинската собственост. Всяко разпореждане с общинско имущество, в това число и учредяване на ограничено вещно право върху имот - общинска собственост или отказ да се учреди такова, следва да бъде разрешено/отказано от съответния общинския съвет, като титуляр на правото на собственост, като кметът на района не разполага с това правомощие. / В този смисъл Р № 5891 ОТ 18.04.2019 Г. ПО АДМ. Д. № 12979/2018 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 12743 от 22.10.2018г по адм д 4826/2018г на ВАС, Р № 1081 ОТ 25.01.2019 Г. ПО АДМ. Д. № 7292/2018 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 4195 ОТ 20.03.2019 Г. ПО АДМ. Д. № 2318/2018 Г., II ОТД. НА ВАС и др /.

Процесното издадено писмо обективиращо отказ за учредяване право на строеж /продажба, тоест разпореждане с общински имот/ е нищожен акт, като постановен при липсата на материална компетентност на неговия издател. Издаденият акт е нищожен и не може да породи правно действие. Съгласно безпротиворечивата константна съдебна практика, липсата на компетентност на органа при издаване на акта винаги сочи на нищожност на акта. Доколкото по отношение на оспорения административен акт е установено наличието на най-тежкия порок - издаване от некомпетентен орган, следва същият да бъде обявен за нищожен.

Така констатираната нищожност прави безпредметно изследването на законосъобразността на процесния отказ. Всяка некомпетентност е основание за нищожност на акта. Когато съдът я констатира, безпредметно е да извършва съдебен контрол върху наличието на останалите четири основания за законосъобразност по чл. 146 от АПК. Пороците обосноваващи незаконосъобразност на административния акт се проверяват от съда при условията на евентуалност и установена валидност на същия. Нищожността на административния акт е порок на акта, който изисква прогласяването му за нищожен, без съдът да има задължение да излага съображения досежно неговата законосъобразност. Съответно, установената валидност на акта задължава съда да провери законосъобразността на акта в обжалваната част на всички основания по чл. 146 от АПК.

На основание чл. 173, ал. 4 от АПК преписката следва да се изпрати на компетентния административен орган - СОС, за вземане на съответното решение по чл. 37, ал. 4, т. 4 ЗОС

Относно разноските: Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответната страна следва да бъде осъдена да заплати на жалбоподателя сторените по делото разноски в размер на 300 евро заплатен адвокатски хонорар. Не се претендира присъждане на заплатената държавна такса в размер на 5, 11 евро /не е включена в списъка с разноски/, поради което не следва да се включва в дължимите на жалбоподателя разноски. С оглед изхода на спора, на ответника не се дължи юриск. възнаграждение.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА нищожността на Писмо № РСР25-ГР94-836-2 от 11.11.2025г. на Кмета на район С., СО, обективиращо отказ по отправено от С. М. К. искане за учредяване право на строеж/закупуване на част от имот ПИ 68134.512.2.

ИЗПРАЩА административната преписка на Столичен общински съвет за произнасяне по заявление № РСР25-ГР94-836/ 8.05.2025г на С. М. К. в едномесечен срок от влизане в сила на настоящото решение, съобразно мотивите, при спазване на задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. М. К. на осн 143 ал.1 от АПК сумата от 300 евро разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България с касационна жалба в 14 – дневен срок от съобщението до страните чрез връчване на преписи.

СЪДИЯ: