

РЕШЕНИЕ

№ 39342

гр. София, 12.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XXVII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в
публично заседание на 02.10.2026 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Калина Пецова

ЧЛЕНОВЕ: Димитрина Петрова
Ралица Рачкова

при участието на секретаря Десислава Лазарова и при участието на
прокурора Яни Костов, като разгледа дело номер **6732** по описа за **2026** година
докладвано от съдия Калина Пецова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадена касационна жалба от Х. Е. А., Е. Ю. А., Ю. Е.
А., Е. Б. П., К. С. Й. и С. С. А., всички чрез адв. П. Г. от САК срещу Решение №
4760/12.03.2026г. на СРС по гр. дело № 60356/2022г. С Решението е отхвърлена жалбата на
касаторите срещу Решение № 517/24.10.2022г. на ОСЗ – Източна.

С жалбата се иска отмяна на решението на СРС и отмяна на решението на ОСЗ-Източна.
Намират решението за постановено при съществени нарушения на съдопроизводствените
правила и при неправилно приложение на материалния закон.

СРС неправилно бил приел, че следва да се зачете стабилитета на административен акт –
заповед на Кмета на район „М.“ за определяне на застроена площ, който е съдебно потвърден с
окончателно решение на ВАС №12769/19.12.2006г. по АД 9472/2006г., тъй като в процесния
случай се касае за последваща и различна процедура. Не бил отчетен факта, че сградата,
находяща се в имота не е достроена, за нея няма разрешение за ползване и в хода на делото
същата е премахната. Счита, че тъй като цитираното решение на ВАС е постановено в друга
процедура – тази по чл. 11, ал.4 от ППЗСПЗЗ, то се касае за междинно производство, в хода на
което не се формира сила на пресъдено нещо по отношение на изпълнение на мероприятиято.
Именно в производството по чл. 14, ал.3 от ЗСПЗЗ, каквото е настоящото, ОСЗ и съдът следва да
изследват отново този въпрос.

Счита, че съдът неправилно е тълкувал и разпоредбата на чл. 10б от ЗСПЗЗ. Съдебната практика
на ВКС била последователна в това, че има разграничение между единични сгради и комплексни
мероприятия. В случая била налице единична сграда, поради което законността на

строителството и завършеността на строежа били от съществено значение. Освен това, тези предпоставки следва да са били налице към 01.03.1991г. В случая това не било налице, съобразно представените доказателства. Дори и да се приемело, че мероприятието е било започнало, то разрешението за строеж от 1987г. е загубило правното си действие, като съответно найОкъсно през 1992 г. и 1993г. е следвало да бъде завършено на фаза „груб строеж“, което не било налице. Представеното удостоверение за завършеност на фаза „груб строеж“ намира за нищожно.

На следващо място сочи, че дори и да е налице сграда в груб строеж, следва да бъде реално реституирана разликата в имота, която е свободна от застрояване. В процесния случай отреждането на имота за обществено мероприятие било реализирано чак през 1996г., т.е. след приемане на реституционния закон.

Счита, че са налице и процесуални пропуски, изразяващи се в неправилност на заключението на съдебно-техническата експертиза, върху която съдът изцяло е изградил мотивите си. Намира, че е налице и необсъждане на доводите в жалбата, а именно – за това, че разрешението за строеж е загубило правното си действие, че удостоверението по чл. 181 от ЗУТ от 2007г. е нищожен акт, че имотът не е бил отчуждаван от действителните собственици, а АДС № 3943/1996г. и АОС №42/04.11.1996г. нямат конститутивно действие. Счита, че всякакви правни действие по разпореждане с имота са били недействителни. Счита, че следва да бъде упражнен косвен съдебен контрол върху тези заповеди.

Сочи, че собствеността върху имота не е била отчуждавана за обществени нужди. В този смисъл, сторените разпореждания, вкл. предоставяне на право на управление на район „М.“ СО били недействителни.

Така мотивирани, молят решението да бъде отменено и вместо него бъде постановено друго, с което бъде отменено и решението на ОСЗ-Източна.

В проведеното съдебно заседание касаторите се представляват от адв. Г., който поддържа жалбата на всички заявени основания и претендира разноските по делото.

Ответникът се представлява от адвокат Ц. П. от САК, преупълномощена от адв. С. с пълномощно по делото. Заявява становище за неоснователност на жалбите и моли да бъдат присъдени разноските в производството.

Представителят на СГП заявява становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, в настоящия състав, като съобрази становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от правно легитимирани страни и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна, предвид следното:

Предмет на делото на СРС е било Решение № 517 от 24.10.2022г. на ОСЗ – Източна, с което жалбоподателите, в качеството им на наследници на К. В. П. е признато правото на собственост в съществуващи/ възстановими реални граници на следния недвижим имот – пасище от 1.000 дка, пета категория, находящ се в землището на Г., местността Саите, бивш имот, пл. №42211, нанесен в помощния план, изработен по стар ортофотоплан и съгласно действащия подробен устройствен план, заявен с пореден номер 17 от заявлението и установен с Е. регистър 860/11.02.1992г., т. IV, стр. 86.

За този имот със същото решение е отказано правото на реално възстановяване в стари реални граници, поради идентифициране на имота в строителните граници на район „М.“ и застрояването му, на основание чл. 106, ал.1 от ЗСПЗЗ.

Съдът е проследил реституционната преписка на жалбоподателите и е приел по отношение на процесния имот, че е доказано, че същите са наследници на К. П., както и че е признато правото на собственост във възстановими стари реални граници. По отношение обаче на правото на

възстановяване, отречено от ОСЗ-Източна, е приел, че същото не следва да бъде признато, поради следното: Имотът, по отношение който е отречено правото на реално възстановяване /процесният/ попада в урбанизираната територия на [населено място], район „М.“, определена със застроителен и регулационен план на местността „Югоизточен град – район 4, зона 5“. Позицията се на влязла в сила Решение №12769/19.12.2006г. на ВАС по АД 9472/2026г., с което по същество се потвърждава Заповед № РД-64-44/22.07.2003г. на Кмета на район „М.“ СО, с която е одобрено Решение по преписка № АГ-94-00-245 от 22.04.2003г. на район „М.“ СО за имот № 42211 в кв.24 по регулационния план на Югоизточен град, район 4, зона 5“. Приел, че е длъжен да зачете стабилитета на съдебното решение. Извън това, приел, че приетото по делото заключение на СТЕ кореспондира със съдебния акт. От СТЕ се установява, че в имота няма останали свободни площи, които да бъдат възстановени на наследниците на бившия собственик, тъй като в процесния имот попада сграда, построена в груб строеж и прилежащ терен към същата в имот с идент. № 68134.4093.9471, като за изграждането ѝ е било издадено разрешение за строеж.

Приел, че е ирелевантно по-късното разрушаване на сградата, тъй като съдът е разгледал акта към момента на постановяването му. Приел, че е установено, че целият имот е застроен, при което е налице хипотезата на чл. 10б, ал.1 от ЗСПЗЗ, което е достатъчно основание за отказ за реално възстановяване на имота. Посочил, че в производството съдът не може да преразглежда въпроса с наличието на останали незастроени части при наличие на мероприятие по чл. 10б, ал.1 от ЗСПЗЗ. Така мотивиран, съдът отхвърлил жалбата.

Настоящият съдебен състав намира решението за валидно, допустимо и правилно.

Спорът се свежда до това, налице ли са предпоставки за поставяване на реституционно решение на ОСЗ, с което да се постанови възстановяване на целия имот или на свободни части от същия в полза на наследниците на бившия собственик.

Решенията на Общинските служби по "Земеделие и гори" са индивидуални административни актове, които се постановяват от компетентния по местонахождението на недвижимите имоти орган по поземлена собственост при подадено по реда на чл. 11, ал. 1 вр. чл. 12, ал. 1 ЗСПЗЗ заявление. Преценката за законосъобразност, която съдът прави в производството по чл. 14, ал. 3 ЗСПЗЗ относно издадените административни актове се свежда до анализиране на визираните в нормата на чл. 14б АПК критерии, а именно: административният акт да е издаден от компетентен орган, в предписаната от закона форма, при спазване на материално-правните и процесуално-правните предпоставки за това и да е съобразен с целта на закона. Неспазването на някое от тези изисквания за действителност на административните актове води до тяхното опорочаване и отмяна, респ. изменение от съда съобразно неговата компетентност по см. на чл. 172 АПК.

Настоящата касационна инстанция приема, че обжалваният пред първата инстанция индивидуален административен акт е издаден в съответствие с издаденото в административното производство удостоверение по чл. 13, ал. 4 и ал. 5 ППЗСПЗЗ, скица към него и заповед по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ на Кмета на район „М.“ при Столична община. Заповедта по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ е била обжалвана от заинтересованите лица пред СГС по реда на чл. 33 - 45 З. /отм./, а впоследствие пред ВАС, който с окончателен съдебен акт я е потвърдил, поради което същата е влязла в законна сила, като е определена застроената площ от процесния недвижим имот.

Ето защо, както правилно е обосновал Софийски районен съд, следва да се приеме, че върху имота са осъществени предвидени по плана мероприятия, поради което и въз основа на тези писмени доказателства е било издадено и оспореното пред първоинстанционния съд Решение № 517/24.10.2022г. на ОСЗ-Източна. Възстановяването на правото на собственост върху земеделски имоти в границите на урбанизираните територии е предпоставено от предварителното издаване на Заповед на Кмета на Общината по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ, с която се одобрява решението на

техническата служба на общината относно застроената част от имота. След като такава Заповед е издадена и същата е влязла в законна сила досежно застроената част от имот № 42211, то Общинската служба земеделие - Източна е била длъжна да се съобрази с нея, като правилно в процесния случай е постановила изричен отказ за реална реституция на собствеността върху имота с площ от 1.000 дка. Органът по поземлена реформа в тези случаи действа при условията на обвързана компетентност, а не на оперативна самостоятелност, поради което правомощията на административния орган се свеждат само до това да изпълни влязлата в законна сила заповед по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ на Кмета на Столична община, район "М."

Настоящата касационна инстанция приема, че посредством заключение на съдебно-техническа експертиза, прието в производството по чл. 14, ал. 3 ЗСПЗЗ, е недопустимо да се оборва съдържанието на влязла в законна сила Заповед по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ. Единствено в съдебно-административното производство с предмет изследване на законосъобразността на ЗАПОВЕДТА по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ е възможно и допустимо да се изследва въпроса относно застрояването на недвижимия имот № 42211 и след като тази възможност е била изчерпана, е недопустимо въпросът да бъде пререшаван от Софийски районен съд по реда на чл. 14 ал. 3 ЗСПЗЗ.

Въпреки това, СРС е допуснал, назначил и изслушал заключение на съдебно-техническа експертиза, която потвърждава застрояването на имота в контекста на възприетото в междинното производство, приключило с окончателен съдебен акт.

За пълнота, съдът намира, че следва да вземе отношение и по направените възражения в касационната жалба.

На първо място, не се споделя възражението за липса на мотиви. Такива са изложени от органа в т. II от изложението, като се сочи, че се отказва възстановяване в реални граници, поради наличието на хипотезата на чл. 10, ал.7 от ЗСПЗЗ – имотът е в урбанизираната територия на [населено място] и е напълно застроен, който въпрос е разрешен с окончателно съдебно решение. Напълно неоснователно е и искането за осъществяване на инцидентен съдебен контрол на административни актове в хода на настоящото съдебно производство. По делото има данни, че е налице разрешение за строеж за сградата, находяща се в имота и за изграждането ѝ в груб строеж, които въпроси, както бе посочено, не са предмет на настоящото производство, а на предходното приключило такова. Въпреки това, съдът посочва, че исканията за контролиране както на наличните строителни актове, така и на актовете за държавна, респ. общинска собственост, са напълно недопустими. По отношение на актовете за държавна и общинска собственост, и директното оспорване е недопустимо, доколкото същите представляват констативни актове, а не конститутивни такива, поради което пътят за оборването им е посредством гражданско-правен спор за собственост. В същия контекст и създаването им след датата 01.03.1991г. / през 1996г./ не води до никакви изводи, тъй като актуването е дейност по регистрацията им, а не създава собствеността. Извън това, именно през 1996г. са приети Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост, считано от когато по силата им се провежда отписване от актовете книги за държавна собственост за имоти, имащи съответно отреждане, което им придава характер на общински такива.

Твърденията, че имотите са били собственост на наследниците на К. П. и не са преставали да бъдат такива, са напълно неоснователни, тъй като реституцията представлява процес от поредица актове, последният от които, каквато представлява процесната заповед с конститутивен ефект, завършва фактическият състав на възстановянето на собствеността. Междувременно няма забрана за управление и разпореждане със собствеността върху тях, като единствено релевантно е наличието на строеж по арт. от §1в от ДР на ППЗСПЗЗ „Строителни дейности, които не позволяват възстановяване на собствеността, са: наземни, подземни и подводни сгради,

постройки, пристройки, съоръжения, пътища, жп линии и др.“ Както се посочи, тези въпроси са били относими в предходно проведеното производство.

Напълно неотнесими в това производство са и аргументите за липса на отчуждаване на имота. Касае се до реституционно производство на бивша земеделска земя, а не до отчуждаване за публични нужди. Нито един административен орган в производствата не е твърдял, че е провеждано отчуждаване за изграждане на училището. Имотът е одържавен като земеделски, а не е отчуждаван по реда на ЗОС или ЗДС, още повече, че това е невъзможно, с оглед липсата на реалното му възстановяване в полза на наследниците на бившия собственик.

По изложените съображения, съдът приема, че изложените възражения са напълно неоснователни и решението на СРС следва да бъде оставено в сила.

При този изход на спора, в полза на ответника по касация следва да бъдат присъдени сторените разноски, но поради липса на данни за размера им, вкл. липсата на договор за правно съдействие, съдът не следва да уважава така направеното искане.

Воден от горното и на основание чл. 221, ал.2, предл. 1 и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ В СИЛА Решение № 4760/12.03.2026г. на СРС по гр. дело № 60356/2022г.

НЕ УВАЖАВА искането за присъждане на разноски в порза на ответника, поради липса на доказателства за осъществяването им и размера им.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ

ЧЛЕНОВЕ