

РЕШЕНИЕ

№ 6033

гр. София, 16.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, III КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ,
в публично заседание на 15.09.2023 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Десислава Корнезова

ЧЛЕНОВЕ: Полина Величкова

Цветелина Георгиева

при участието на секретаря Кристина Българиева и при участието на прокурора Тони Петрова, като разгледа дело номер **1965** по описа за **2023** година докладвано от съдия Полина Величкова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с § 62, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ППЗСПЗЗ/.

Образувано е по касационна жалба на кмета на район „П.“ при Столична община, както и по касационна жалба на С. Г. срещу съдебно решение от 05. 03. 2022 г., постановено по гр. дело № 72848 по описа за 2019 година на Софийския районен съд. С посочения съдебен акт е отменена Заповед № РПН19-РД56-1/23. 01. 2019 г. на Кмета на район „П.“, с която на наследниците на В. Б. Р. е отказано да придобият право на собственост при условията на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ върху ПИ с идентификатор № 14831.6507.1209 по КККР, идентичен с ПИ № 1209, кад. район № 6107, м. „Терасите“, [населено място] по ПНИ, одобрен със Заповед № РД-15-330/02. 11. 2005 г. на Областния управител на област С.-град, на основание протокол № 3363.2/30. 11. 2018 г., изготвен от Комисия, съгласно § 62, ал. 2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ. Със същия съдебен акт е признато правото на наследниците на В. Б. Р. да придобият право на собственост при условията на §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ върху ПИ с идентификатор № 14831.6507.1209 по КККР, идентичен с ПИ № 1209, кад. район № 6107, м. „Терасите“, [населено място] по ПНИ, одобрен със Заповед №

РД-15-330/02.11.2005 г. на Областния управител на област С.-град.

В касационните жалби се сочат аргументи за неправилност на обжалвания съдебен акт, като постановен в нарушение на материалния и процесуален закон. Иска се неговата отмяна, кат делото се върне на Софийския районен съд за ново разглеждане от друг съдебен състав.

В съдебното заседание касаторът - кметът на Столична община, район „П.“ не се явява и не изпраща процесуален представител.

Касаторът - С. Г. се представлява от адв. К., която поддържа жалбата и моли за отмяна на съдебния акт.

Ответникът - М. Д. се представлява от адв. В., която оспорва касационните жалби и моли същите да бъдат отхвърлени.

Заинтересованите страни А. Р., Е. Д., Л. Г., Б. Г., Ц. В., Г. Г., В. Г., С. В., Б. В., Е. В., И. В., Ц. С., Е. С., Г. С., Р. П., С. Т., В. К., И. Ф., Й. С., В. С., И. В., Ж. Ц., В. В. и Е. С. не се явяват в съдебното заседание и не изпращат процесуален представител.

Прокурорът от Софийска градска прокуратура дава заключение, че касационните жалби са основателни, поради което моли обжалваното решение да бъде отменено, а делото - върнато за ново разглеждане от друг състав на Софийския районен съд.

Административен съд - София град, като прецени събраните по делото доказателства и посочените касационни основания, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Касационните жалби са допустими, като подадени в законоустановения срок и от надлежни страни. Разгледани по същество, същите са основателни, поради следните съображения:

Първоинстанционният съд е установил следната фактическа обстановка:

Административното производство е образувано по подадена молба с вх. № РПН18-ГР-94-3438/ 26. 09. 2018 г. от наследниците на В. Б. Р. с искане за закупуване по реда на § 4а, ал. 6 от ПЗР на ЗСПЗЗ върху ПИ № 14831.6507.1209 по КККР, идентичен с ПИ № 1209, кад. район № 6107, м. „Терасите“, [населено място] по ПНИ одобрен със Заповед № РД-15-330/ 02. 11. 2005 г. на Областния управител на област С. град. Правото на ползване на посочения имот е предоставено на В. Р. - името на В. Р. фигурира в списък от РНС от 1986 г. - л. 76.

Със Заповед № РПН19-РД56-1/23. 01. 2019 г. на Кмета на район „П.“ на наследниците на В. Б. Р. е отказано да придобият право на собственост при условията на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ върху процесния имот. Изложени са мотиви, че в имота съществува строеж, който попада в хипотезата на § 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ, следователно не е сграда по смисъла на § 4а, ал. 1 от ПЗР по ЗСПЗЗ. Посочено е също, че по ПНИ имотът е отреден за възстановяване на наследниците на С. Х. Д..

Районният съд е приел, че тъй като планът на новообразуваните имоти се изготвя за земи, попадащи в територии по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ, законодателят е дал предимство не на собствениците, а на ползвателите, като процедурата по преобразуването на правото им на ползване в право на собственост трябва да е приключила, а не висяща или предстояща, като в случая с трансформация на правото по § 4а ПЗР на ЗСПЗЗ, това означава, че процедурата по § 62 ПЗР на ППЗСПЗЗ следва да се приключила с влязъл в сила акт, с който или отказва на ползвателя да придобие право на собственост, или признава такова право на ползвателя. Ето защо според районния съд обстоятелството,

че по плана за новообразувани имоти имотът е отреден за възстановяване на наследниците на С. Х. Д., не е основание за отказ наследниците на В. Р. да придобият право на собственост при условията на § 4а ПЗР на ЗСПЗЗ. Възстановяването на правото на собственост в стари реални граници на старите собственици, не е пречка за признаване на право на собственост на наследниците на ползвателя. Напротив, в посочените хипотези е уредено правото на изкупуване на ползвателите, а бившите собственици, на които няма реално да бъде върната собствеността върху земята, ще получат стойността ѝ чрез общината по цени, определени от Министерския съвет. Относно спорния въпрос дали в имота е построена до 1 март 1991 г. сграда, която не попада в изключенията, уредени в § 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ, съдът е съобразил разпоредбата на § 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ, съгласно която не са сгради по смисъла на § 4а ЗСПЗЗ:

1. изградените стопански постройки за подслон и съхраняване на инвентар и селскостопанска продукция независимо от площта им и вида на конструкцията;
2. строежи, направени от фургони, вагони, контейнери, каросерии, гаражи, независимо от начина на закрепването им на терена;
3. непредназначените за постоянно, сезонно или временно обитаване обемно-сглобяеми елементи, независимо от начина на закрепването им на терена;
4. незавършени строежи до покрива включително."

С ТР № 2 от 13. 09. 2011 г. по т. д. № 2/2011 г. на ОСГК на ВКС е дадено задължително тълкуване в смисъл, че в полза на ползвателите на земеделски земи възниква правото да придобият собствеността по реда на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ, когато сградата отговаря на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на § 1в, ал. 3 от ДР ППЗСПЗЗ, да е трайно прикрепена към терена, без да е необходимо същата да отговаря и на изискванията на строителните правила и норми, установени в действащите към момента на построяването нормативни актове. Така например не е необходимо постройката да е водоснабдена, електрофицирана, достатъчен е и бетонен покрив /Решение № 7/03. 02. 2016 г. по гр. д. № 4002/2015 г. по описа на П г. о. на ВКС/. Паянтова жилищна постройка, предназначена за временно и сезонно обитаване, също отговаря на изискванията на ППЗСПЗЗ /Решение № 46/06.07.2012 г. по гр. д. № 839/2010 г. на I г. о. на ВКС/.

Наличието на предпоставките по § 4а от ЗСПЗЗ се преценяват към момента на влизане в сила на ЗСПЗЗ.

По делото са приети две СТЕ, изслушани са двама свидетели, приети са писмени доказателства.

При първоначално изготвената съдебно-техническа експертиза вещото лице Д. П. е посочило, че липсват следни от покривна конструкция – греди, керемиди и др. елементи. Отразило е наличието на реализиран едноетажен строеж на бетонова основа, с изградени две стаи и навес, от стени тухли четворки обрушени и частично съборени. Покрив стоманобетонна плоча с разкрита армировка, с наличие върху нея на частичен зид и нахвърляни тухлени парчета и изградени два комина. Посочено е, че на земята е имало следи парчета от вълнообразни азбестови елементи, с които обикновено се извършва покриване за покрив. Разпитано в съдебното заседание вещото лице П. е посочило, че към 1988 г. има данни, че сградата е била в процес на строеж. Отбелязало е още, че не може да каже дали преди 30 години е имало покривна конструкция.

По делото е изготвена и съдебно-техническа експертиза от вещото лице Л. Й., което е

посочило, че сградата представлява едноетажна масивна сграда с масивни бетонови основи, стоманобетонова плоча над първия етаж, с иззидани два комина. Отражено е наличието на разхвърляни парчета от азбестоциментови, вълнообразни плоскости, като не е измазано отвън и отвътре и е окаяно състояние – стоманобетонната плоча е силно корозирала, като на места има оголена маркировка. В заключение вещото лице е посочило, че към 01. 03. 1991 г. процесната постройка е била сграда по смисъла на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ и не попада в обхвата на § 1в, ал. 3, т. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, тъй като същата е била изпълнена в груб строеж, включително изпълнен покрив.

Разпитано в съдебното заседание, вещото лице е уточнило, че от сателитна снимка на сградата /заснета през 2007 г./ се вижда, че има съборени зидове, които били оформили покрива. Те завършват със стоманобетонни пояси, които са като греди и се изливат върху зидовете. Те били съборени и подпрени от задната част на къщата, като завършващи греди. Посочило е също, че отстрани на сградата е имало следни от азбестоциментови плоскости, с които по това време /през 1991 г./ е имало практика да се покрива покрив

Районният съд е направил извод, че процесната постройка, а именно сграда в ПИ с идентификатор 14831.6507.1209 КККР на [населено място], одобрен със заповед № РД1837 от 04.07.2011 г. на ИД на АГКК е била сграда по смисъла на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ и не попада в обхвата на § 1в, ал. 3, т. 4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, тъй като е била изпълнена в „груб строеж“, включително изпълнен покрив.

За да достигне до този извод, съдът е съобразил обстоятелството, че и двете вещи лица са посочили, че около сградата има разхвърлени парчета азбестоциментови плоскости, които към 1991 г. са се използвали за покриви, в който смисъл са и показанията на свидетелката Д.. Сградата е нанесена в КККР. Районният съд се е позовал и на разпита на вещото лице Й. от съдебното заседание на 8. 02. 2022 г., което е посочило, че сградата не е била завършена докрай, но е имала покрив. На място вещото лице констатирало съборени зидове, които са били оформили покрива. Съдът е направил извод, че между първоначалната и повторната СТЕ не е налице пряко противоречие, като повторната СТЕ допълва първоначалната. Съдът се е позовал и на разпита на вещото лице П., проведен в съдебно заседание от 18. 05. 2021 г., в който експертът е отбелязал, че върху плочата има останки от зид. Намерени са и от него етернитови плоскости, като вещото лице П. е посочило изрично в съдебно заседание, че не може да даде категоричен отговор имало ли е покривна конструкция.

Съдът е кредитирал и показанията на свидетелката Д., която твърди, че е ходила в процесния имот преди 1990 г. На мястото била изградена вила на два етажа, с външна метална стъбла за втория етаж. Покривът бил е вълнообразни плоскости.

В дадените от нея показания свидетелката Д. С. е посочила, че от 1978 г. е съсед по вилното място на процесния имот. Обяснила е, че къщата е развалина, недостроена и разграбена, като никога не е виждала човек там. Съдът не е кредитирал показанията на свидетелката С., като е приел, че същите противоречат на останалия събран по делото доказателствен материал. В тази насока съдът е отразил факта, че свидетелката твърди, че имотът се намира в м. „Зимника“, а съгласно КККР имотът се намира в м. „Терасите“. Свидетелката е посочила, че в имота никога не е имало прозорци, докато вещото лице Й. е констатирало следи от монтирани прозорци.

Поради това съдът е направил извод, че процесният имот към 1991 г. е бил завършен в груб строеж, включително и покрив, като същият отговаря на изискванията на § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ и не е налице хипотеза на § 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ.

Налице са всички предпоставки по § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ да бъде признато право на наследниците на ползвателя да придобият собствеността върху предоставения му имот.

С горните аргументи съдът е отменил оспорваната заповед и е приел, че следва да се признае право на наследниците на В. Б. Р. да придобият право на собственост върху целия имот, тъй като според представената по делото скица, същият е с площ от 617 кв. м. Съгласно § 4з, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ гражданите, чието право на ползване се превръща в право на собственост съгласно § 4а, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ, придобиват собствеността на земята до 600 кв. м. Разликата над 600 кв. м до фактически ползваната земя се възстановява на собствениците за образуване на нови имоти с размери не по-малки от 250 кв. м при условия и по ред, определени в правилника за прилагане на закона. Земите, от които не може да се образува нов имот, се заплащат от ползвателите на собствениците по пазарни цени в тримесечен срок от влизането в сила на оценката - § 4з, ал. 2 ПЗР на ЗСПЗЗ. Разликите, от които не може да се образува нов имот, остават в имота, определен за ползвателя, поради което и следва да се приеме, че в следващия етап на процедурата, административният орган следва да съобрази, че и за разликата над 600 кв. м. по § 4з, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ, следва да изготви оценка, за да може наследниците на В. Б. Р. да я заплатят на заинтересованите страни - наследници на стария собственик на земята.

С тези доводи първоинстанционният съд е издал своя акт, предмет на оспорване в настоящото производство.

При така установеното от фактическа страна, настоящата касационна инстанция намира от правна страна следното:

В хода на обжалване на заповедта на кмета на СО, район „П.“ са били изслушани две СТЕ, които обсъдени заедно, не дават възможност да се извърши преценка дали посочената сграда е имала покрив. От една страна вещото лице Д. П. не е категорично в извода дали посочената сграда е била покрив /дори и бетонен такъв/, а от друга страна вещото лице Л. Й. е посочило, че към 01. 03. 1991 г. сградата е била изградена на груб стоеж, включително и покрив.

Следва да се отбележи, че при своя извод вещото лице Й. се е позовало на сателитна снимка от 2007 г., от която имало следи от изграден покрив, което е неотнормимо към обстоятелството дали този покрив е съществувал и към 1. 03. 1991 г.

Горните аргументи са давали достатъчно основание на районния съд да назначи тройна съдебно-техническа експертиза, която да даде заключение по спорния въпрос, а именно дали към 01. 03. 1991 г. процесната постройка - сграда, построена в УПИ с идентификатор 14831.6507.1209 по КККР на [населено място], одобрени със Заповед № РД1837 от 04. 07. 2011 на ИД на АГКК, е била сграда по смисъла на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ във връзка с § 1в, ал. 3 от ПЗР на ППЗСПЗЗ.

Този извод на настоящата касационна инстанция следва и от факта, че в хода на съдебното производство пред районния съд са разпитани две свидетелки, които дават противоположни твърдения относно факта била ли е завършена процесната сграда.

От една страна свидетелката И. Д. е посочила, че къщата е имала покрив, който бил с плоскости, вълнисти. От друга страна свидетелката Д. С. е изложила твърдения, че къщата не е била с покрив, имала тухли и завършвала на плоча, като се е разпаднала. Уточнила е, че къщата е недосторена и се е разпаднала.

Районният съд не е дал вяра на показанията на свидетелката С., като е приел, че същата твърди, че имотът се намира в м. Зимника, а съгласно КККР имотът се намира в м. „Терасите“. Съдът обаче не е съобразил обстоятелството, че ПИ № 14831.6507.1209 по КККР попада в обхвата на имоти № 19, 20 и 23 /съществували преди образуване на ТКЗС и ДЗС, масив 112, като съгласно регистъра тези имоти са в местност „Зимника/Земнико“.

В случай, че съдът е приел, че от показанията на свидетелката се излагат факти за имот, който се намира в различна местност, е следвало да събере допълнителни доказателства или да зададе допълнителни въпроси на свидетелката, но не и да отхвърля с категоричност показанията ѝ.

На следващо място съдът е пренебрегнал и факта, че от двете съдебно-технически експертизи се установява, че сградата е едноетажна, докато в показанията си свидетелката Д. е посочила, че къщата е била на два етажа.

Противоречивите свидетелки показания и липсата на допълващи се категорични изводи от вещите лица относно обстоятелството дали сградата е била довършена към 01. 03. 1991 г., са били предпоставка за допускането и назначаването на тройна съдебно-техническа експертиза, чрез която спорният въпрос да бъде категорично изяснен.

Изложеното налага отмяна на решението на районния съд и връщане на делото за ново разглеждане. В хода на съдебното производство съдът следва да събере всички необходими доказателства за изясняването на обективната истина, като назначи тройна съдебно техническа експертиза, от чието заключение да се установи дали към 01. 03. 1991 г. процесната постройка - сграда, построена в ПИ с идентификатор 14831.6507.1209 по КККР на [населено място], одобрени със Заповед № РД1837 от 04. 07. 2011 на ИД на АГКК, е била сграда по смисъла на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ във връзка с § 1в, ал. 3 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, а при необходимост - да събере и други доказателства. Съобразно приетите за установени обстоятелства, съдът следва да квалифицира фактите и да направи съответните правни изводи, които да изложи в мотивите на решението.

Така мотивиран и на основание чл. 222, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, III-ти касационен състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение от 05. 03. 2022 г., постановено по гр. дело № 72848/ 2019 г. по описа на Софийския районен съд.

ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг съдебен състав на Софийския районен съд.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.

