

РЕШЕНИЕ

№ 25985

гр. София, 31.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XVIII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в
публично заседание на 20.06.2025 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Милена Славейкова

ЧЛЕНОВЕ: Антони Йорданов
Мария Бойкинова

при участието на секретаря Антонина Митева и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **4758** по описа за **2025** година докладвано от съдия Милена Славейкова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208-чл.228 от АПК.

Образувано е по касационна жалба на Н. К. К., ЕГН [ЕГН], и Т. К. К., ЕГН [ЕГН], с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] срещу Решение № 805 от 16.01.2025 г. на Софийски районен съд, Гражданско отделение, 166-и състав, постановено по гр. дело № 40836/2024 г., с което е отхвърлена жалбата им срещу Заповед № Р.-РД-09-30 от 05.03.2019 г. на кмета на район „В.“, Столична Община, с която е отказано придобиване правото на собственост върху имот с площ 656 кв.м., пл. №920, к. л. 752 и 769, м. П. /Могилата/, в. з. С. - Д. II част, при условията на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ върху поземлен имот пл. № 920, к. л. 752 и 769, м. П., /Могилата/, в. з. С. - Д. II част с площ от 656 кв. м.

В касационната жалба са наведени основания за неправилност на съдебното решение поради неправилно приложение на материалния закон и необосновано невъзприемане на показанията на свидетеля К. К.. Касаторите поддържат, че свидетелските показания съответстват и допълват целия събран по делото доказателствена материал - два заключения на съдебно-техническа експертиза (СТЕ) и писмени доказателства, от които по категоричен начин се установява, че постройката в процесното място е била в завършен вид преди 01.03.1991 г. Твърдят, че са изпълнени предпоставките по пар.4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Считат, че не са изпълнени указанията, дадени от касационната инстанция в Решение № 9245 от 19.06.2024 г. по адм. д. № 213/24 г. на АССГ, XIX-ти Касационен състав. Излагат се подробни съображения за неправилно приложение на пар. 62 и пар. 63 от ПЗР на ППЗСПЗЗ. Поддържат се изложените пред СРС

съображения за нищожност на две решение на ОСЗГ „О. купел“ от 04.03.2002 г. и от 06.06.2006 г. за възстановяване на процесния имот, вкл. с доводи, че всеки може да се позове на нищожността им. Касаторите твърдят, че се налице законовите предпоставки за трансформиране правото на ползване на праводателя им в право на собственост при условията на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Претендират за отмяна на обжалваното решение на СРС и постановяване на друго по същество на спора за отмяна на Заповед № Р-РД-09-30 от 05.03.2019г., както и за присъждане на разноски. В открито съдебно заседание на 20.06.2025 г. касаторите се представляват от адв. Г. С., който поддържа касационната жалба и претендира да бъде признато правото на трансформиране на ползването на праводателя им в право на собственост по реда на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Ответникът кмет на район „В.“ при Столична Община не взема становище по касационната жалба.

Заинтересованите страни В. В. М., Е. В. М. и Л. К. Г., чрез адв. В. М. от САК, оспорват касационната жалба. Излагат доводи за недоказаност на предоставеното право на ползване в полза на К. Н. К.. Считат, че липсват доказателства сградата в процесния имот да е построена до 01.03.1991 г. Навеждат подробни доводи за несъответствия в показанията на свидетеля К.. В заключение твърдят, че не са налице предпоставките по § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Претендират за отхвърляне на касационната жалба.

Заинтересованите страни И. А. С., И. Л. С., Е. В. „А.-Б.“, Е. А. С., Е. И. Д., Д. С. Д., Д. Д. Р., Д. Д. К., И. С. К., Д. Е. С., Г. Л. Г., Б. С. Б., Б. Д. В., Л. В. В., Д. Л. Г., Й. И. И., М. С. С., С. Д. М., –К. И. Н., Л. А. Д., С. В. А., Л. Б. И., П. С. З., Н. С. Д., Н. С. К.-Н., Л. Б. С., Ю. Е. С., Л. С. Б., Р. Д. Б., Р. Ц. Ч., С. С. Ч., не вземат становище по касационната жалба.

Представителят на Софийска градска прокуратура счита касационната жалба за неоснователна. АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, като прецени събраните по делото доказателства и наведените касационни основания прилагайки нормата на чл.218 АПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Със съдебно решение № 805 от 16.01.2025 г. СРС, ГО, 166-и състав, постановено по гр. дело № 40836/2024 г., е отхвърлил жалбата на Т. К. К. и на Н. К. К. срещу Заповед № Р-РД-09-30 от 05.03.2019г. на кмета на район „В.“, Столична Община, с която им е отказано придобиване правото на собственост върху имот с площ 656 кв.м., пл. №920, к. л. 752 и 769, м. П. /Могилата/, в. з. С. - Д. II част, при условията на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

От фактическа страна районният съд е приел, че Т. К. и Н. К. се легитимират като наследници на К. Н. К., на когото с Удостоверение № 45 от 05.01.1967 г. на Изпълнителния комитет на СГНС е предоставено право на ползване на имот с площ 656 кв.м. пл. №920, к. л. 752 и 769, м. П. /Могилата/, в. з. С. - Д. II част. Процесният имот е заявен за възстановяване по реда на §4а ПЗР на ЗСПЗЗ, с твърдение, че в него е осъществено строителство преди 01.03.1991 г.

От правна страна районният съд е посочил, че разпоредбата на § 4а, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ въвежда три правопораждащи предпоставки при условията на кумулативност за придобиване на правото на собственост от ползвателя на имота, а именно: 1. отстъпено право на ползване; 2. построяване на сграда в имота до 01.03.1991 година; 3. заплащане земята на собственика с възстановено право на собственост. Намерил е за недоказано, че намиращата се в процесния имот сграда е построена преди 01.03.1991 г., тъй като за същата, описана в приетото по делото заключение на съдебно-техническа експертиза и заключение на вещо лице по повторна експертиза, няма данни за строителни книжа, нито пък вещите лица са могли да направят извод, че сградата е търпима по смисъла на ЗУТ. Мотивирал е, че изводите на вещото лице по първоначалната експертиза, че сградата е построена преди 01.03.1991 г. на база представени по делото квитанции за платен данък сгради от К. Н. К. за [населено място] за 1985, 1986, 1987 и 1988 г., са оспорени.

Независимо, че по делото е представено наказателно постановление, от което може да се направи обоснован извод, че К. К. е започнал строеж на масивни основи на сграда с площ от 40 кв. м. в земеделска земя, която владее на основание 21 ПМС, е посочил, че липсват данни дали се касае за строеж в процесния имот (посочена е местност в кв. Д.), какъв е видът на строежа, дали попада в приложното поле на §1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ и дали същото е реализирано преди 01.03.1991 г. Относно представено Удостоверение № 211 от 14.05.1990 г. на ОБНС „В.“, отдел „Финанси“, че на името на К. К. в Д. има записана сграда с данъчна оценка 2120 лева, районният съд е посочил, че не може да се направи извод, че наследодателят на жалбоподателите е декларирал сградата в процесния имот, тъй като това можело да бъде и друга сграда в Д.. При изслушване на заключението по повторната експертиза в съдебно заседание, вещото лице допълвало, че не може да установи дали строителството в процесния имот е извършено преди или след 1990 г. Съдът се е позовал на Тълкувателно решение № 2 от 13.09.2011 г. по тълк. д. № 2/2011 г. на ОСГК на ВКС.

Производството пред СРС е било по реда на чл.226 от АПК, след като с Решение № 9245 от 19.06.2004 г. по адм. д. № 213/24 г. на АССГ, XIX-ти Касационен състав, е отменено решение от 08.03.2022 г. по гр. д. № 9678/2020 г. на СРС е делото е върнато на първоинстанционния съд с указания за събиране на допълнителни доказателства – свидетелски показания относно спорния факт на построяване на сградата в процесния имот преди 01.03.1991 г.

По силата на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ 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.

Неправилно е становището на касаторите за неотноситимост на цитираното в решението на СРС Тълкувателно решение № 2 от 13.09.2011 г. по тълк. д. № 2/2011 г. на ОСГК на ВКС. Диспозитивът на тълкувателния акт е указание за неговата релевантност към предмета на спора - в полза на ползвателите възниква правото да придобият собствеността по реда на [параграф 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ](#), когато сградата отговаря на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на [параграф 1в, ал. 3 от ДР на 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. Посочено е още в тълкувателното решение, че с измененията и допълненията на [ЗСПЗЗ](#), обн. в ДВ бр. 28 от 3.04.92 г., законодателят е дал приоритет на възстановяване на правата на предишните собственици на земеделските земи, при предвидените изключения за това за земите, предоставени за ползване, в случаите когато ползвателите са построили в тях сграда да могат да придобият правото на собственост на земята до определен размер, каквото изключение е и това по § 4а от ПЗР. Тълкуването на нормата се е наложило поради изменението на [параграф 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ](#) с ДВ бр. 98/97 г., с което е отчетено от законодателя като предпоставка спазването на изискванията на актовете на държавните органи при предоставяне правото на ползване върху земите по [параграф 4](#), като е въведено като изискване за придобиване право на собственост от ползвателите това сградата да е построена до 01.03.91 г., отново без легална дефиниция на това понятие. Общото събрание на ГК на ВКС е направило извод за отчитане от законодателя на едно съществуващо фактическо положение в земите по параграф 4, изразяващо се в построяване в тях на сграда, вкл. и със застроена площ над 35 кв.м, или по-висока от един етаж. В заключение, е съобразен подходът на законодателя, който е избрал пътя за дефиниране на понятието „сграда“ в хипотезата на параграф 4а ПЗР ЗСПЗЗ чрез метода на посочване на изключенията в

тълкувателната разпоредба на параграф 1в, ал. 3 (Нова - ДВ, бр. 122 от 1997 г.) от ДР на ППЗСПЗЗ - не са сгради по смисъла на § 4а от ПЗР на 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.

Съобразно относимата материалноправна уредба СРС обосновано е преценил, че един от спорните въпроси относно наличието на сграда по смисъла на параграф 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ, която да е построена до 01.03.1991 г., следва да се изясни посредством съдебно-техническа експертиза, но неправилно не е съобразил, че друга част от мотивите на оспорената заповед се позовават на обстоятелства, които са ирелевантни към фактическия състав на трансформация по § 4а от ПЗР от ЗСПЗЗ – установено възстановяване на имота в полза на бивши собственици.

За да отрече претендираното право по § 4а от ПЗР от ЗСПЗЗ административният орган е установил наличие на реституционни претенции към имота от наследниците на Й., Б. и С. Г. Б., по които е налице положително Решение № 9036 от 06.06.20206 г. за възстановяване на правото на собственост в съществуващи (възстановими) стари реални граници на ливада от 5.700 дка, находяща се в землище Д., местност „П.“, имот 2192, кад. лист 752 от кадастралния план, изработен през 1950 г. Спрямо имота са уважени и реституционни претенции от наследниците на Г. А. И. за възстановяване на правото на собственост в съществуващи (възстановими) стари реални граници на ливада от 2.524 дка, находяща се в землище Д., местност „П.“, имот 2193-І, кад. лист 752 от кадастралния план, изработен през 1950 г.

Възприети са мотивите за отказ на комисия по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, решение по т.2 по Протокол от 14.06.2016 г., а именно – имотът е възстановен на бивши собственици. Видно от протокола на комисията по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, след запитване до ОСЗ „О. купел“, комисията е установила влезли в сила решения № 9036 от 06.06.2006 г. и № 843 от 04.03.2002 г. за възстановяване на правото на собственост.

С доводите си за наличие на възстановено право на собственост в полза на бивши собственици административният орган недопустимо се е намесил и дори разрешил спор за собственост между молителите и трети лица, какъвто спор не може да бъде предмет на административно производство. Както е разяснено в цитираното тълкувателно решение на ВКС, с измененията на § 4а от ПЗР от ЗСПЗЗ законодателят е дал приоритет на възстановяване на правата на предишните собственици на земеделските земи, но при предвидените изключения за това, едно от които е това по § 4а от ПЗР от ЗСПЗЗ. Релевантни за неговото приложение, както принципно правилно е отбелязал районният съд са следните кумулативни предпоставки: 1. отстъпено право на ползване; 2. построяване на сграда в имота до 01.03.1991 година; 3. заплащане земята на собственика с възстановено право на собственост. С други думи, наличието на реституционни претенции на бивши собственици или техни наследници, които са уважени, са напълно ирелевантни към претендираното от касаторите трансформиране на правото на ползване по реда на § 4а от ПЗР от ЗСПЗЗ. Евентуалното наличие на вещно-правни спорове относно това кой е действителният носител на права върху имота, следва да бъдат разрешени по общия исков ред. В тази насока е например § 4и от ПЗР от ЗСПЗЗ. Указание в тази насока е и разпоредбата на § 4к, ал.1 от ПЗР от ЗСПЗЗ, според която за земите, предоставени за ползване на граждани въз основа на актове по §

4, се изработват помощен план и план на новообразуваните имоти. Съгласно чл.28, ал.4 от ППЗСПЗЗ с плана на новообразуваните имоти по § 4к, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ се установяват границите на имотите, правото на собственост върху които се придобива, съответно възстановява, по реда на § 4к, ал. 7 и при условията на § 4а, 4б и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ. В процесния случай, за имотите на заявителите и на реституираните собственици не са изработени помощен план и план на новообразуваните имоти, което също е указание, че с процесния отказ административният орган недопустимо се е намерил в спор за собственост между заявителите и реституираните собственици. Като не е установил материалната незаконосъобразност на оспорената заповед, районният съд е допуснал касационно основание по чл.209, т.3 от АПК.

Според допуснатата по делото първоначална СТЕ от 27.10.2021 г., изготвена от вещото лице инж. С. Б. К., първият кадастрален план за м. С.-Д. II част, в който попада процесният имот, е изработен преди 1956 година. В този кадастрален план, в к.л. 752 и 769 са нанесени имоти с пл. номера 2193 и 2192, като процесният по делото имот попада частично и в двата имота, за които има подадени заявления възстановяването им в стари реални/възстановими граници по реда на ЗСПЗЗ.

Следващият кадастрален план за района е изработен през 1977 година. В него процесният имот е нанесен като имот с пл.номер 920. Графично установената от СТЕ площ на имота е 656 кв.м. В разписната книга към плана като ползвател на имота за 700 кв.м. по 21 МПС е вписан К. Н. К. – наследодател на жалбоподателите. К. Н. К. е получил правото на ползване на имота за „безвъзмездно вечно ползване“ през 1967 г., когато от ИК на СГНС, с протокол на комисия № 2 от 22.11.1966 г., му е предоставена пустееща земя с площ от 700 кв.м. в землището на [населено място], м. „Могилата“, при съседни: от изток – Н. Б., от юг – парк В., от запад – П. П. и от север – път.

През 1990 година е изработен регулационен план на м. Могилата, граничеща с вилна зона С. - Д. II част и Природен парк „В.“. Този план е обявен в Държавен вестник, но не е одобрен и до момента не е влязъл в сила. Процесният по делото имот и към момента е извън регулация, поради което регулационни планове не са изследвани от експерта.

Със Заповед РД-18-3 от 11.01.2011 г. е одобрена кадастралната карта за района. Нито процесният по делото имот, нито някой от съседните имоти, е нанесен в действащата КKKP. За района, в който попада процесният имот, е била определена граница на територия, която е извън регулация, но попада във вилна зона П. (Могилата). *Тази територия е нанесена в КKKP като един общ имот с идентификатор 68134.1983.1 и с площ от 44884 кв.м., който общ имот е определен като зона по § 4 от ЗСПЗЗ. Процесният имот попада изцяло в обхвата на този ПИ. За местността П. (Могилата) не е бил изработван помощен план, нито план на новообразуваните имоти. Вилна зона Могилата (П.) е отразена в кадастралната карта с един общ идентификатор - 68134.1983.1 с площ от 44 884 кв.м., обхващащ имотите по ул. 8а, ул.9а и ул. М. А.. Зоната е определена като зона по параграф 4 и до момента няма окончателно изготвена и приета кадастрална карта за нея, не е изработен помощен план и план на новообразуваните имоти и няма одобрен регулационен план.*

В допълнение, вещото лице инж. К. е установило, че К. Н. К. е придобил за ползване земеделска земя по реда на 21 ПМС. След влизане в сила на ЗСПЗЗ, на 21.05.1992 г., К. Н. К. е подал молба за закупуване и оценка на имота, като дори е заплатил на СО район В. 19 500 лева под формата на спонсорство, за което е подписал договор. На 25.08.1994 г. е бил съставен и подписан протокол на комисия, съставена със Заповед РД-09-392 от 22.09.1993 г. на кметски наместник на ТОА В.. От констативния протокол се установява, че при направения оглед в имота, ползван съгласно удостоверение № 45 от 05.01.1967 г.

от К. Н. К. е установена масивна вила на един етаж с 40 кв.м. застроена площ (Приложение 1). Въпреки установената от комисията изградена в имота сграда е била издадена Заповед РД-03-121 от 15.09.1994 г., с която се отказва извършване на оценка на имота по причина, че имотът е възстановен на бивши собственици и е на разстояние по-малко от 30 км от С.. *Не са установени данни тази заповед да е била съобщена на адресата - К. Н. К..*

При извършения оглед на място в имота на жалбоподателите вещото лице е установило следното: На място имотът е ограден с ограда от бетонови колове и телена мрежа. В северната част на имота е налична жилищна сграда със застроена площ от 40 кв.м. Жилищната сграда е със полувкопан сутерен (поради стръмния наклон на терена), жилищен етаж на кота 0.00 и подпокривно пространство. В сутерена се намира едно зимнично помещение с директен вход от север и с малък прозорец, също от северната страна. Ж. етаж е на кота 0 спрямо средната височина на терена. Състои се от антре, дневна - столова, кухненски бокс, спално помещение и санитарен възел - баня с тоалетна. Поради стръмния терен изложението на етажа е север, изток и запад. Пред антрето от северната страна на сградата има малка тераса. Над етажа има осветено с прозорец подпокривно пространство. Сградата е монолитно строителство - бетонова плоча на кота 0.00 и греди и колони, основи от суха зидария с бетонов пояс. Подът на сутерена е с бетонова настилка. Стените са от плътни тухли. Покривната конструкция е дървена, покрита с керемиди. По сградата не се забелязват конструктивни дефекти. Жилищната сграда е захранена с ток и вода. Канализацията се излива в изгребна яма, намираща се в северния край на дворното място. [улица]е проходима целогодишно. В материалите по делото на л. 192 и л. 193 са приложени квитанции за платен *данък сгради* от К. Н. К. за [населено място] за 1985 г., 1986 г., 1987 г. и 1988 г. На база на тези данни вещото лице е направило предположение, че съм 1985 година сградата е била изградена и декларирана в общината.

Според заключението, имот с пл. № 2192 от кад.лист № 752 по стар кадастрален план за землището на [населено място], изработен през 1950 година, е частично идентичен с процесния имот. Имот с пл. номер 920 попада с 504 кв.м. върху площта, заета от стар имот 2192.

Имот с пл. № 2193 от кад. лист № 752 по стар кадастрален план за землището на [населено място], изработен през 1950 година, е частично идентичен с процесния имот. Имот с пл. номер 920 попада със 152 кв.м. върху площта, заета от стар имот 2193.

След анализ на приложимите разпоредби на § 4 и § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ и параграф 1в, ал.1 от ДР на ППЗСПЗЗ вещото лице инж. К. е формирало заключение, че процесните имоти попадат в хипотезата на § 4 от ЗСПЗЗ. Според експерта, от направените проверки и приложените по делото материали се установява, че сградата в процесния имот е изградена *преди 1991 г.* Изградената в имота сграда: е жилищна и не представлява стопанска постройка за подслон и съхраняване на инвентар и селскостопанска продукция, е масивно строителство и не представлява строеж, направен от фургони, вагони, контейнери, каросерии, гаражи; сградата е масивна жилищна сграда монолитно строителство и не е от обемноглобяеми елементи, сградата не представлява незавършен строеж до покрива включително Т.е. експертът е изключил сградата от хипотезите на параграф 1в, ал.1 от ДР на ППЗСПЗЗ.

Заинтересованите страни В. В. М., Е. В. М. и Л. К. Г., чрез адв. В. М., са оспорили експертизата относно извода ѝ за строеж на сградата преди 01.03.1991 г. Според

заключение от 02.02.2022 г. на в.л. инж. Ц. И. И.-А., от направения оглед е видно, че се касае за *старо строителство*. Видно е и от Наказателно постановление, че към 1983г. има започнат строеж на масивни основи в терен извън регулация, местността „Могилата“, кв. Д.. Няма данни сградата да е узаконена, предвид предоставените строителни книжа, които не са одобрени, което се установява и от писмото, издадено от СО - район В., че липсват строителни книжа. Съгласно Удостоверение № 211 от 14.05.1990г. (Приложение №3), издадено от ОНС „В.“ отдел „Финанси“ на името на К. Н. К. в Д. има записани следните имоти:

- дворно място с данъчна оценка 1400 лв.
- сгради с данъчна оценка 2120 лв.

Вещото лице инж. И.-А. е направила допълнителна справка в СО - район В., според която в архива на СО - район В. не се намират строителни книжа, документи, позвoлителен билет и удостоверение за търпим строеж на сграда, находяща се в имот пл. № 920 от к.л. № 752, 769 по плана на в.з. „С. - Д. II част“, м. „П.“ /„Могилата“/. От направена справка в СО – Н., Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“, е предоставен отговор, че кадастрален лист № 752 от кадастралния план на м. „С. - Д. II - ра част“, съхраняван в кадастралния архив, е създаден през 1977г. В имот планоснимачен №920, к. л. 752 от попълване с кафяв цвят е *нанесена сграда - МЖ*, като в *разписната книга не са открити данни за годината на отразяването на построяването*.

Противно на приетото от СРС, съвкупната преценка на така събраните доказателства навежда на доказаност на построяването на сградата *преди 01.03.1991 г.* В полза на този извод са:

1. На л.192-193 от делото са приложени приходни квитанции за заплатени от К. Н. К. *данък сгради и такса смет в полза на кметство Д. от 23.11.1983 г., 12.05.1987 г. и 19.04.1988 г.*

2. Наказателно постановление № 11-І, напр. IV от 07.11.1983 г. на РНС „9-ти септември“ – С., според което К. Н. К. е започнал строеж на масивни основи извън регулация в м. „Могилата“, което се владее по 21 ПМС, без издадено разрешението. Наложена глоба в размер на 100 лв. е заплатена с квитанция от 23.11.1983 г.

3. Според служебна бележка № 319 от 29.08.1992 г. на ОБНС „В.“ К. Н. К., ЕГН [ЕГН] е собственик на парцел от 700 кв.м. на основание 21 ПМС/63 г. в м. „Могилата“ (Сухата река).

4. Според Констативен протокол от 25.08.1994 г. на комисия, назначена със заповед на кметския наместник на ТОА „В.“, *във връзка с прилагане на пар.4а и пар.4б от ПЗР на ЗСПЗЗ по постъпило заявление от 21.05.1992 г. от К. Н. К., е установено: заявлението е подадено в срок, към него е приложен документ за правото на ползване, мястото е застроено с масивна вила на един етаж, 40 кв.м., като построената сграда е единствено жилище на молителите към 01.01.1992 г.*

Вярно е, че в посочените документи не винаги конкретно е отбелязан точен административен адрес на имота или на сградата или някакви техни допълнителни индивидуализиращи данни, но по делото липсват всякакви данни и индиции К. Н. К. да е притежавал право на ползване върху два недвижими имота, предоставени по 21 ПМС с удостоверение № 45 от 05.01.1967 г. Освен, че това обстоятелство изрично е отбелязано в посочения документ № 4, то следва косвено и от другите доказателства по делото - К. Н. К. не е подал заявление за придобиване на *няколко имота* по § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Съгласно Удостоверение № 211 от **14.05.1990г.**, издадено от ОБНС „В.“ отдел „Финанси“, на името на К. Н. К. в Д. има записани **следните имоти**:

- дворно място с данъчна оценка 1400 лв.

- сгради с данъчна оценка 2120 лв.

Касае се за официален удостоверителен документ и при наличие на повече от посочените недвижими имота на името на К. Н. К. в кв. Д., то несъмнено същите щяха да бъдат включени в документа с оглед употребения в него израз „следните имоти“.

Още на 21.05.1992 г. К. Н. К. молба за закупуване и оценка на имота, като дори е заплатил на СО - район В. 19 500 лева под формата на спонсорство, за което е подписал договор. Заявявайки правата си на ползвател по § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ на 21.05.1992 г., не може да се очаква от физическо лице, да построи в началото на прехода към демокрация, но все още със собствени средства и по стопански начин, масивна жилищна сграда на 40 кв.м., в периода от 01.03.1991 г. до 21.05.1992 г. Дължим е извод, че масивната жилищна постройка е съществува към релевантната по § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ дата 01.03.1991 г.

В подкрепа на този извод е първоначалната СТЕ, изготвена от в.л. инж. К.. Касае се за експертни знания, въз основа на които един специалист, при преглед на документи и оглед на място, е в състояние да предостави подобен категоричен отговор относно периода на построяване на една сграда. Противно на твърдяното от заинтересованите страни В. В. М., Е. В. М. и Л. К. Г., другото вещо лице не е предоставило категоричен отговор, че сградата е построена след 01.03.1991 г., а напротив – констатациите му са за „старо строителство“.

В заключение и противно на приетото от районния съд показанията на разпитания при повторното разглеждане на спора от СРС свидетел К. Г. К. са последователни, логични и съответни на писмените доказателства по спора. Свидетелят установява, че мястото е *стръмничко*, което е в съответствие с приетите по делото 2 броя СТЕ. Според него мястото е около 650 кв.м. и на него има „малка къщичка“, което е съответно на установеното от вещите лица. Времето на построяване на сградата е съответно на писмените документи за заплатен данък сгради в периода 1983г.-1988 г. и на наказателното постановление от 1983 г. за започнат строеж на масивни основи в м. „Могилите“, Д., но без разрешение. Според свидетеля строителството на къщата започнало през 1982 г. и постепенно до към 1985 г. се направил и покривът, с което грубият строеж бил готов. След това продължили с мазилките. Свидетелят е уточнил, че покривът е скосен, което е съответно на снимковия материал към експертизите (л.203 и л.228). Вътре в сградата има един сутерен – място за багаж, две стаи и една баня, сутеренът се ползва за багаж, което също е съответно на снимковия материал към експертизите. Единственото поради неправилното посочване, че стаите са на нивото на сутерена, не може да се отрече обективността на свидетелските показания. В къщата имало ток и вода от 1985г.-1986 г., което е съответно на представени по делото документи за заплатени ток и вода (л.239-241). Според свидетеля, след 1985 г. къщата не е надстроявана, само е правена мазилка. Незнанието на свидетеля къде през 80-те години е живеел К. („не ме е канил през 80-те години“, но не е уточнено дали не става въпрос за мястото в С. където е било жилището, а не вилата, на наследодателя) или незнанието на името на съпругата на К. К., не разколебават свидетелските показания относно релевантния момент на построяване на сградата – „всичко е направено и приключи през 80-те години“. Според свидетеля, къщата е построена от единични тухли

и тухли четворки, покривът е направен с дъски и покрит с керемиди. Тези показания са съответни на заключението на в.л. инж. К., според което „Стените са от плътни тухли. Покривната конструкция е дървена, покрита с керемиди“, както и на в.л. инж. И.-А. „Стените са от плътни тухли. Покривната конструкция е дървена, покрита с керемиди“. Вещото лице инж. К. потвърждава, че сградата не отговаря на никоя от хипотезите на параграф 1в, ал.1 от ДР на ППЗСПЗЗ. Съобразно разясненията на Тълкувателно решение № 2 от 13.09.2011 г. по тълк. д. № 2/2011 г. на ОСГК на ВКС - в полза на ползвателите възниква правото да придобият собствеността по реда на параграф 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ, когато сградата отговаря на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на параграф 1в, ал. 3 от ДР на 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. Погрешното цитиране от в.л. инж. К. на параграф 1в, ал.1 от ДР на ППЗСПЗЗ, вместо на ал.3, е неотносимо, тъй като експертът е изследвал предпоставките по ал.3. Противно на приетото от районния съд и съгласно цитираното тълкувателно решение на ВКС, не е необходимо сградата да отговаря на изискванията на строителните правила и норми, нито за нея да има съставени строителни книжа.

По изложените съображения следва да се приеме, че за имота на заявителите са изпълнени предпоставките по § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ. Като е достигнал до противен правен извод, СРС е постановил неправилно решение, което на основание чл.221, ал.2 АПК следва да бъде отменено и на основание чл.222, ал.1 АПК следва да се постанови решение по същество на спора за отмяна на Заповед № Р.-РД-09-30 от 05.03.2019г. на кмета на район „В.“, Столична Община.

При този изход на спора, на касаторите следва да се присъдят сторените разноски, както следва: 800 лв. адвокатско възнаграждение за настоящата касационна инстанция, 600 лв. адвокатско възнаграждение по гр. д. № 40836/2024 г. на СРС, 600 лв. депозит за вещо лице при първоначалното разглеждане на спора пред СРС, 10 лв. държавна такса за първоначалното разглеждане на спора пред СРС, 10 лв. държавна такса за първоначално касационно обжалване и 10 лв. държавна такса за настоящето касационно обжалване.

При първоначалното разглеждане на спора са представени доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 6200 лв. Съдът намира за основателно възражението на ответника по чл.78, ал.5 от ГПК, като адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лв. се явява обосновано и справедливо на извършените от адв. С. процесуални действия по делото.

Така мотивиран, **Административен съд София-град, XVIII-ти Касационен състав,**

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Решение № 805 от 16.01.2025 г. на Софийски районен съд, Гражданско отделение, 166-и състав, постановено по гр. дело № 40836/2024 г., и **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ОТМЕНЯ Заповед № Р.-РД-09-30 от 05.03.2019г. на кмета на район „В.“, Столична Община, с която на Н. К. К., ЕГН [ЕГН], и Т. К. К., ЕГН [ЕГН], е отказано придобиване правото на собственост върху имот с площ 656 кв.м., пл. №920, к. л. 752 и 769, м. П. /Могилата/, в. з. С. - Д. II част, при условията на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ върху

поземлен имот пл. № 920, к. л. 752 и 769, м. П., /Могилата/, в. з. С. - Д. II част с площ от 656 кв. м.

ВРЪЩА делото като преписка на административния орган за постановяване на акт по същество за признаване на правото на Н. К. К., ЕГН [ЕГН], и Т. К. К., ЕГН [ЕГН], като наследници на К. Н. К., за придобиване на право на собственост върху имот с площ 656 кв.м., пл. №920, к. л. 752 и 769, м. П. /Могилата/, в. з. С. - Д. II част, при условията на § 4а, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ върху поземлен имот пл. № 920, к. л. 752 и 769, м. П., /Могилата/, в. з. С. - Д. II част с площ от 656 кв. м.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Н. К. К., ЕГН [ЕГН], и Т. К. К., ЕГН [ЕГН], двамата с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] сторените в съдебното производство разноски в размер на **4030.00 лв.**

РЕШЕНИЕТО е окончателно на основание чл.223 АПК и не подлежи на обжалване и протест.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ:1.

2.