

РЕШЕНИЕ

№ 9816

гр. София, 21.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XVIII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в публично заседание на 21.02.2025 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Милена Славейкова

**ЧЛЕНОВЕ: Антони Йорданов
Мария Бойкинова**

при участието на секретаря Мая Георгиева и при участието на прокурора Вихра Попхристова, като разгледа дело номер **11297** по описа за **2024** година докладвано от съдия Антони Йорданов, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по касационни жалби на Н. Е. П., от [населено място], [улица] на кмета на район „В.“ – Столична община, срещу Решение № 11936 от 17.06.2024 г. на Софийски районен съд, 85-и състав, постановено по гр.дело № 52527/2023 г., с което е отменена Заповед № РВТ23-РДО9-133 от 22.08.2023 г. на кмета на Столична община - Район „В.“, с която на К. М. К. – В. е отказано да придобие правото на собственост при условията на § 46 и § 4з ПЗР ЗСПЗЗ върху поземлен имот пл. № 136, к. л. 679, м. „Габеро-Азмата“, землище Д., Район „В.“ - Столична община, на основание Протокол № 1/14.02.2023 г. и Протокол № 2/06.06.2023 г., изготвени от комисия съгласно § 62, ал. 2 ПЗР ППЗСПЗЗ, признато е това право и преписката е върната на административния орган за произнасяне съобразно мотивите на съденото решение.

В касационната жалба на Н. Е. П. са изложени доводи за недопустимост и неправилност на решението поради съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на закона. Твърди, че с постановено съгласно пар.4 „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ Решение по т.20 от Протокол № 9/08.1999г. на Общинската поземлена комисия, с което не е уважен искът, защото имотът е в регулация /чл.10, т.7 от ЗСПЗЗ/ е сложен крайт на административното производство, за К. М. К. – В. липсва основание да обжалва заповедта на кмета от 2023г., поради което жалбата ѝ до СРС е недопустима. Поддържа, че съдът не е оценил всички събрани по делото

доказателства и обсъдил всички наведени възражения, вкл., че по делото няма никакви доказателства за фактическа власт на жалбоподателката спрямо спорния имот и тя никога не го е и ползвала. Счита, че съдът неправилно е преценил правното значение на Удостоверение № 47/06.02.1988г., което не може да доведе до възникване на права по ЗСПЗЗ. Въз основа на приложени нотариални и съдебни актове, съпроводени с надлежни скици, оспорва, че процесният имот бил „пустеещ“, както пише в удостоверение № 47/1988г., не е бил обособяван самостоятелно, нито пък е имал свой достъп от път и улица. Намира за необоснован и неправилен изводът на СРС за наличие на предпоставките по пар.4 „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ. Съдът е приел /стр.8, абзац втори/, тъй като страните „не спорели по отношение на тях“. Поддържа наличие на изключващи предпоставки за приложение на нормата, със самостоятелно правопрепятстващо действие на претенциите на жалбоподателката. Поддържа, че процесният имот е описан в нотариалните актове на праводателите му, обект е на постоянна и пълна негова фактическа власт от 2000г., а за времето от 1964г. до 2000г. е бил владян от собствениците, посочени в съответни нотариални и съдебни актове. Той не е бил пустеещ, при липса на данни да е бил предоставян на лица, различни от носителите на правото на собственост в периода 1964г. до 2024г. Касаторът и предишните собственици са упражнявали пълна фактическа власт, без да са били обезпокоявани нито от жалбоподателката, нито от съседите, нито от общината и държавата. Оспорва провеждането на процедура по предоставяне на процесния имот № 136 за ползване на жалбоподателката. Счита, че нарушението на съдопроизводствените правила по събиране и оценка на доказателствата е довело и до неправилно приложение на закона. Претендира съдът да постанови решение, с което да обезсили решението на районния съд като недопустимо, евентуално да отмените същото като неправилно и необосновано, като потвърдите оспорения административен акт като законосъобразен или върне делото за ново разглеждане от друг състав на районния съд с указания за пълно изясняване на фактическата обстановка и последващо решаване.

Касаторът кмет на район „В.“ – Столична община (СО) навежда доводи за недопустимост и неправилност на решението. Счита, че представеното от К. М. К. – В. Удостоверение № 47/06.02.1988г. е средство за доказване пред административния орган на факти с ребевантно значение по пар.61, ал.2, т.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, доколкото доказва предоставено право на ползване на основание ПМС № 26/1987 г., посочено в пар.63 от ПЗР на ППЗСПЗЗ. По отношение на процесния имот комисията по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, назначена от кмета на район „В.“ – СО, е приела, че за него няма да се изработва и одобрява план на новообразуваните имоти, тъй като попада в обхват на съответния регулационен план и към настоящия момент част от поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136 (идентичен с имот пл. № 136 по Удостоверение № 47/06.02.1988г.), попада в действащ ПУП в УПИ XV-145, а друга част от имота е придаваема към УПИ XIII-1078 и УПИ XIV-1078, от кв.5 ,в.з. „Габеро-Азмата“. Оспорва изводите на СРС за изпълнение на предпоставките по пар.4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Претендира за отмяна на решението на СРС и потвърждаване на оспорената заповед, ведно с присъждане на разноски.

Ответницата по касационната жалба К. М. К. – В. оспорва нейната основателност и претендира за отхвърлянето ѝ. Твърди, че жалбата ѝ за придобиване собствеността на имота не е разгледана по надлежния ред, което е възпрепятствало собственическите ѝ претенции. Претендира разноски.

Представителят на Софийска градска прокуратура счита касационните жалби за неоснователни.

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:

С обжалваната пред СРС Заповед № РВТ23-РД09-133/22.08.2023 г. на Кмета на Столична община — Район „В.“ е отказано на К. М. К., лице с предоставено право на ползване по реда на § 4 ПЗР ЗСПЗЗ, да придобие правото на собственост при условията на § 46 и § 4з ПЗР ЗСПЗЗ върху поземлен имот пл. № 136, к. л. 679, м. „Габеро-Азмата“, землище Д., Район „В.“ - Столична община, на основание Протокол № 1/14.02.2023 г. и Протокол № 2/06.06.2023 г., изготвени от комисия съгласно § 62, ал. 2 ПЗР на ППЗСПЗЗ. Изложени са мотиви, че молбата за закупуване на имота е подадена в законоустановения срок до 31.01.1998 г. и имотът е незастроен, но попада в обхвата на регулационния план на в. з. „Габеро-Азмата“, одобрен със Заповед № РД-50-09-237/02.06.1988 г. на Председателя на ИК на СНС, поради което за територията няма да се изработва и одобрява план на новообразувани имот, както и че имотът участва в УПИ XIII-1078, УПИ XIV-1078 и УПИ XV-145, кв. 5, в. з. „Габеро-Азмата“. Прието е, че със Заповед № РД-50-268/16.12.1999 г. на Кмета на Район „В.“ е одобрена поправка на кадастралния план за имоти пл. № 136, 145 и без пл. № за създаване на нови имоти пл. № 136, 145 и без пл. № и изменение на дворищната регулация на парцели XII-135, 1072, XIII-1078, XIV-1078, XV-136 и улица- тупик с о.т. 26 и 27 за създаване на нови XII-135, 1072, XIII-1078, XIV-1078, XV-136 и улица-тупик с нови о.т. 26 и 27 по плана на в. з. „Габеро-Азмата“, кв. 5, и в. з. „Киноцентър II част - разширение“, кв. 12, съгласно която се променя западната граница на имот пл. № 136 и се заличава парцел XV-136, кв. 5, в. з. „Габеро-Азмата“ - предмет на молбата на ползвателя. Изложено е, че поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136 не отговаря на имот пл. 136 по кадастрален план и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50- 268/16.12.1999 г. на Кмета на Район „В.“, като част от поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136 попада по действащия ПУП в УПИ XV-145, кв. 5, в. з. „Габеро-Азмата“, а другата част от имота е придаваема към УПИ XIII-1078 и УПИ XIV-1078 от кв. 5, в. з. „Габеро-Азмата“. Поради това е прието, че имот пл. № 136, предоставен за ползване, не представлява самостоятелен поземлен имот с площ и граници, установени в първоначалния му вид, и с осигурен достъп.

За да отмени оспорения пред него индивидуален административен акт районният съд е кредитирал прието по делото заключение на съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Експертът е имал задача да проследи кадастралния и регулационния статут на имота, описан в Удостоверение № 47/06.02.1988 г. на РНС „Девети септември“ – С. и да посочи дали той попада в одобрен и влязъл в сила план на новообразуваните имоти. Въз основа на СТЕ районният съд е приел от фактическа страна, че към 06.02.1988 г., когато е издадено Удостоверението за предоставяне на имота за ползване, е наличен кадастрален план, изработен през 1986 г., който е послужил за кадастрална основа на регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-09- 237/02.06.1988 г., и на регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-09-85/16.03.1990 г., като в кадастралния план е нанесен имот пл. № 136, с площ от 2 111 кв. м. Процесният имот представлява западната част от поземлен имот № 136 по кадастралния план на м. „Киноцентъра - II част“ от 1986 г. С изменението на кадастралния план от ЧИРП, одобрено със Заповед № РД-09-002/14.01.1997 г., за първи път е нанесен имот с пл. №

136 с граници и площ, идентични на процесния имот, който е останал с тези граници в архивния кадастрален план, ползван до влизане в сила на кадастралната карта. Със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. е одобрена кадастралната карта за района, като нанесеният в нея поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136 е идентичен с поземлен имот № 136 от архивния кадастрален план и е идентичен с УПИ XV-136 от ЧИРП, одобрено със Заповед № РД-50-14/26.01.1999 г. Съгласно действащата към момента КККР процесният имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136, е идентичен с нанесените през 2023 г. имоти с идентификатори 68134.1974.5278 и 68134.1974.5279.

Другите представени по делото доказателства СРС приел, че не допринасят за изясняване на спора от фактическа страна, поради което същите не са обсъждени.

От материалноправна страна съдът е приел, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в предвидената от закона писмена форма, при издаването му не е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствени правила, нито са преследвани цели, несъответни на закона.

Посочил е, че жалбоподателката е заявила правото си на придобиване на собствеността пред общината в установения срок в § 4а, ал. 6 ПЗР ЗСПЗЗ /редакция - ДВ, бр. 98/1997 г./ и § 61, ал. 1 ПЗР ППЗСПЗЗ - до 31.01.1998 г., защото е подала молба с рег. № СТ-94-К-301/28.11.1997 г. до кмета на Столична община - „В.“, в която е посочила, че е придобила съгласно ПМС № 26 вилен имот във вилна зона „Габеро - Азмата“, кв. 5, парцел XV-136 по плана на кв. „Д.“, и претендира да ѝ бъде направена оценка по § 4 на ползваната от нея земя, като е приложила Удостоверение № 47 за предоставяне на земя по ПМС № 26.

Решаващият съд е намерил за изпълнено първото законово условие за преобразуване на правото на ползване в право на собственост чрез заплащане цената на земята, а именно правото на ползване върху земеделската земя да е предоставено по силата на акт на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет или на Министерския съвет. За да достигне до този извод е дал вяра на представеното пред административния орган Удостоверение № 47/06.02.1988 г., за което посочил, че е проверено от Комисията по § 62, ал. 2 ПЗР ППЗСПЗЗ за редовност от външна страна и удостоверява предоставянето на право на ползване по реда на някой от посочените в § 63 ПЗР на ППЗСПЗЗ актове. Въз основа на Удостоверение № 47/06.02.1988 г. съдът намерил за доказано правото на К. М. К. – В. на ползване върху процесния имот. Посочил, че заинтересованата страна оспорва този факт, но не е провела необходимото за тази цел доказване.

В допълнение СРС намерил за изпълнени специфичните предпоставки по § 4б, ал. 1 ПЗР ЗСПЗЗ, за което е посочил, че страните не спорят по отношение на тях, а именно - земята да е лозе, овощна градина или единствена на семейството на ползвателя земеделска земя, ползвателят да живее постоянно в населеното място, в землището на което се намира имотът, и имотът да се намира на по-повече от 30 км от градове с население до 300 000 души и на по-повече от 10 км от крайбрежната морска ивица.

СРС е изложил пространни съображения относно същността на плана на новообразуваните имоти съгласно § 4к, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ. Посочил е, че влезлите в сила заповеди на кмета на общината по § 4а и § 4б ПЗР ЗСПЗЗ са правното основание лицата да бъдат приети за правоимащи и да бъдат включени в плана след съответно оценяване и заплащане на имота по съответния ред. При налично висящо производство, предмет на което е именно правото на лицата да бъдат признати за

правоимащи, едва след приключването му с позитивен за тях акт, този акт ще е предпоставка за изменение на плана на новообразуваните имоти чрез нанасянето им в същия. Липсата на такъв акт към момента на изготвяне на плана на новообразуваните имоти изключва възможността лицата да могат да заявят правата си и да бъдат нанесени в същия, което не може да ги лишава изобщо от гарантираните им от закона права, признати по съответния ред в по-късен момент, което не се дължи на тяхна вина.

Съобразявайки горните принципни положения, СРС приел, че изготвянето и одобряването на план на новообразуваните имоти, в който да е отреден самостоятелен имот за ползвателя, заявил желание за трансформиране на правото му на ползване в право на собственост, респ. съответно изменение на плана на новообразуваните имоти с такова отреждане на самостоятелен имот за ползвателя, не представлява условие за трансформиране на правото на ползване в право на собственост, а напротив - следва по време трансформирането. При това положение, изводът на административния орган, свеждащ се на практика до изискване в действащия регулационен план /приет като заместващ плана на новообразуваните имоти/ да е отреден самостоятелен имот с граници и площ, съответстващи на първоначалния вид на имота, предоставен на жалбоподателката за ползване, както и да е осигурен достъп до него, съдъ приел за произтичащи от материалния закон.

Като е намерил за изпълнени предпоставките на § 4б, ал. 1 ПЗР на ЗСПЗЗ, както и че по делото е установено наличие на идентичност между предоставения на жалбоподателката за ползване имот, заявления от нея за закупуване имот и заснетия в действащата кадастрална карта поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136, съдът намерил жалбата за основателна, респ. отменил обжалваната заповед и признал правото на жалбоподателката да придобие право на собственост при условията на § 4б, ал. 1 ПЗР от ЗСПЗЗ. Преписката е върната на административния орган да извършване на оценка на имота на основание § 62, ал. 4 ПЗР ППЗСПЗЗ. Въз основа на заключението на СТЕ е обоснован извод, че изменението на кадастралната карта е лишено от правно основание, поради което не следва да бъде съобразявано и не разколебава извода за съответствие на процесния поземлен имот с идентификатор 68134.1974.136 с предоставения за ползване на жалбоподателката и заявен от нея за закупуване по реда на § 4б ПЗР ЗСПЗЗ имот.

Така постановеното решение е неправилно, като постановено при допуснати съществени процесуални нарушения, довели до неправилно приложение на материалния закон.

Разпоредбата на пар.4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ урежда право на възстановяване на правото на собственост на граждани върху незастроени земеделски земи, върху които им е предоставено право на ползване съгласно актовете, посочени в § 4. Когато земите представляват лозя, овощни градини или земеделската земя е единствена на семейството на ползвателя, който живее постоянно в населеното място, в чието землище е имотът, ползвателят придобива правото на собственост, ако заплати земята на собственика чрез общината в тримесечен срок от влизането в сила на оценката по цени, определени от Министерския съвет, съгласно чл. 36, ал. 2. Ползвателят не може да придобие право на собственост, ако земята е на по-малко от 30 км от градовете с население над 300 хил. жители, независимо от общината, в която се намира, или е на по-малко от 10 км от крайбрежната морска ивица.

В случая не е спорно, че в срока по пар.61 от ПЗР на ППЗСПЗЗ молителката К. М. К. –

В. е подала заявление за трансформация на предоставеното ѝ право на ползване в право на собственост. Съгласно пар.62, ал.1 и ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗ постъпилите заявления по пар.61 от ПЗР на ППЗСПЗ следва да се разгледат от комисия, която дава становище относно спазването на изискванията на актовете на държавните органи, посочени в [§ 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ](#), както и дали са налице другите условия съгласно [§ 4а](#) и [4б от ПЗР на ЗСПЗЗ](#), които дават основание на ползвателите да придобият право на собственост върху предоставените им за ползване земи. Разпоредбата на пар.62, ал.3 от ПЗР на ППЗСПЗ постановява, че въз основа на протокола по ал. 2 кметът на общината издава заповед, с която отказва или признава правото да се придобие собственост от ползвателите, а в случай че се признава правото да се придобие собствеността, със заповедта се възлага извършването на оценка на имота.

Оспорената заповед е издадена именно на основание пар.62, ал.3 от ПЗР на ППЗСПЗ, въз основа на становища на комисията по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗ от 2023 г. Не е спорно, че процесното заявление рег. № СТ-94-К-301 от 28.11.1997 г. е разгледано в т.2 на Протокол № 2 от 06.06.2023 г. на комисията по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗ, назначена със Заповед № РВТ22-РД91-35 от 21.03.2022 г. на кмета на район „В.“ – СО. Комисията предоставила становища за неоснователност на молбата, което е възприето в оспорената Заповед № РВТ23-РД09-133 от 22.08.2023 г. на кмета на район „В.“ – СО. Постановеният неблагоприятен за молителката индивидуален административен акт по пар.62, ал.3 от ПЗР на ППЗСПЗ определя наличие на правен интерес от неговото оспорване, поради което подадената до СРС жалба е процесуално допустима. Противно на твърденията на касаторите, не е налице друг, предходно постановен и влязъл в сила административен акт, приключващ производството, образувано със заявление рег. № СТ-94-К-301 от 28.11.1997 г. Според решение по т.3 от Протокол № 1 от 14.02.2023 г. на комисия по пар.62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗ *преписката на ползателя не е приключена и няма издаден административен акт.*

Подаденото заявление за трансформиране на предоставеното право на ползване в право на собственост по реда на пар.4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ предполага изследване на посочените в законовата норма предпоставки, което в случая не е сторено. Релевантни обстоятелства за това са:

- предоставената за ползване земя, представлява ли лозе, овощна градина или земеделската земя, която е единствена на семейството на ползвателя, който живее постоянно в населеното място, в чието землище е имотът;
- земята намира ли се на по-малко от 30 км. от [населено място].

Противно на възприетото от районния съд, тези законови предпоставки не са били безспорни в първоинстанционното производство. Същите не са били и предмет на изследване на допуснатата съдебно-техническа експертиза. В нарушение на задълженията си по чл.171, ал.5 от АПК съдът не е проявил дължимата служебна активност по съдействие на страните за изясняване на факти и обстоятелства от значение за спора. Без да е извършено тяхното изясняване, изводът на районния съд за признаване правото на ползвателя да придобие собствеността върху земята, е преждевременен.

С изложеното първостепенният съд е допуснал съществено нарушение на процесуалните норми, довело до неправилно приложение на материалния закон, респ. което препятства касационната проверка за съответствие на решението с материалния закон. В този смисъл е Решение № 2911 от 29.04.2022 г. по адм. д. № 1858/2022 г. на

АССГ.

Като неправилно и на основание чл. 209, т.3 от АПК, обжалваното решение следва да бъде отменено и делото върнато на същия съд, за ново разглеждане от друг състав, който да отстрани допуснатите процесуални нарушения посочени по-горе. При новото разглеждане следва да се изяснят, вкл. служебно съобразно чл.171, ал.2 от АПК релевантните предпоставки за приложението на пар.4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

На основание чл.226, ал.3 от АПК, новият състав на районния съд следва се произнесе по направените пред касационната инстанция искания за разноски.

Водим от горното и на основание чл. 221, ал.2, предл. второ и чл. 222, ал.2, т.1 от АПК, Административен съд София-град XVIII-ти касационен състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Решение № 11936 от 17.06.2024 г. на Софийски районен съд, 85-и състав, постановено по гр.дело № 52527/2023 г.

ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на Софийския районен съд. Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.