

# РЕШЕНИЕ

№ 9427

гр. София, 10.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в публично заседание на 18.02.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **2532** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба от С. П. Г., срещу отказ на зам.кмета на Столична община, обективиран в писмо изх.№ СОА24-ВК08-9932/6/28.01.2025г.

В жалбата са изложени доводи за нищожност на оспорения отказ, алтернативно за неговата незаконосъобразност като постановен в нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Претендират се разноски, за доказването на които е приложен списък по чл.80 от ГПК.

Ответникът – зам.кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски и прави възражение за прекомерност на претендираните от оспорващата страна разноски.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени приложените по делото писмени доказателства, прие следното фактическа страна:

С договор от 28.03.1990г., сключен с председателя на ИК на ОБНС „С.“, на оспорващата С. Г. е учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда по утвърден застроителен план върху държавно урегулирано място, съставляващо парцел XV, квартал 60, м.“Б.“.

На 24.04.1990г. главният архитект при ОБНС „С.“ е издал на оспорващата виза за строеж, представляващ двуетажна жилищна сграда с четирискатен покрив и тавански надзид до 1,20м.

След издаването на визата е изпълнен приземният етаж на сградата, който с Акт № 10/16.10.2014г. на главния архитект на район „С.“-Столична община е узаконен.

Впоследствие с Разрешение за строеж № 57/28.10.2014г. на Г. е разрешено изграждането на жилищна сграда в УПИ XV-ОБНС, кв.80, по плана на[жк]-СО.

Към 2024г. сградата не е завършена, поради което със заявление вх.№ СОА24-ВК08-9932/2024г., сложило началото на административното производство, оспорващата е поискала от Столична община учредяване на право на строеж по реда на чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост или закупуване на общински имот на територията на район „С.“.

По така подаденото заявление е постановен оспорвания в настоящето производство индивидуален административен акт, с който зам.кмета на СО е отказал на заявителята да придобие по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС поземлен имот с идентификатор 68134.503.1320 по КККР на [населено място], за който е отреден УПИ XV-ОБНС, кв.80, м.“Б.“ по действащия ЗРП на [населено място].

За изясняване на спора, по искане на оспорващата страна е изготвена съдебно-техническа експертиза, приета от съда и неоспорена от страните, от заключението на което се установява, че имота има изграден полуподземен етаж на сградата, изпълнен от стоманобетонова конструкция, състояща се от основи, колони, греди и плоча на кота  $\pm 0,00$ м. и тухлени зидове с размери в план, съответстващи на одобрените на 13.10.2014г. чертежи към Акт за узаконяване от 16.10.2014г. Същият е завършен до груб строеж, без довършителни работи като мазилки, настилки, инсталации, дограми и т.н. Към момента на огледа вещото лице е констатирало, че таванът представлява стоманобетонова плоча на ниво около 1,50м. над прилежащия терен от юг, като над нея е имало покрив от дървена конструкция, която обаче е паднала. Според съдебния експерт изпълненото отговаря на издадения акт за узаконяване и съответства на предвиденията на действащия план за застрояване.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи :

Оспорването е ДОПУСТИМО. Упражнено е от легитимно лице, при наличието на правен интерес от оспорване, в законоустановения срок, насочено срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол. Последното е изяснено от Върховния административен съд с Определение № 6384/12.06.2025г., постановено по адм.д.№ 4915/2025г.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, жалбата е основателна по следните съображения:

Основно, оплакването е за нищожност на оспорената заповед, и като такова оплакване, съдът е длъжен да провери основателно или не е това оплакване.

Съгласно разпоредбата на чл.35, ал.3 от ЗОС компетентен да се произнесе по искане за закупуване на прилежаща земя към законно изградена сграда е кметът на общината. В случая оспореното писмо издадено от зам.кмета на Столична община, без представяне на доказателства за неговото оправомощаване. В тази връзка с Определение № 23580/09.07.2025г., с което делото е насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание, на ответника са дадени указания за представяне на доказателства за компетентност на издателя на оспорвания административен акт, които обаче до приключване на устните състезания не са изпълнени. Това мотивира съда да приеме, че оспорваното писмо е нищожно, поради липса на компетентност на органа, който го е издал.

Според правната доктрина незаконосъобразността има две проявни форми - нищожност и унищожаемост. Нищожността се отнася до валидността на административното волеизявление. При нищожните актове допуснатата незаконосъобразност е свързана с липса на правообразуващ елемент. Поради изначалното наличие на такъв сериозен недостатък, водещ до недействителност на волята на органа, се приема, че нищожният акт никога не е съществувал в правната действителност. В административното право, за разлика от гражданското право, липсва

специален законов текст, който да регламентира кога съответния акт е нищожен и в кой случай е унищожаем. Подходът при разграничаването им е конкретен за всеки отделен случай в зависимост от допуснатото нарушение. Съгласно безпротиворечивата константна съдебна практика, липсата на компетентност на органа при издаване на акта и неспазването на предписаната от закона форма, винаги сочат на нищожност на акта, докато нарушението на административно-производствените правила и материалния закон, както и неспазването на целта на закона, следва да се преценяват във всеки конкретен случай, относно това по какъв начин се отразяват на волеизявлението на административния орган. Прието е, че нищожни са тези административни актове, които поради радикални, основни и тежки, непоправими недостатъци, се дисквалифицират като административни актове и въобще като юридически актове и се третираат от правото като несъществуващи, поради което не пораждаат правни последици.

Предвид изложеното, оспореното писмо следва да бъде прогласено за нищожно, като на основание чл. 173, ал.2 от АПК, преписката да бъде върната на компетентния административен орган – кмета на Столична община, който да се произнесе по подаденото заявление, тъй като това е от неговата компетентност на ответника и волята му не може да бъде заместена със съдебния акт.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, на оспорващата страна следва да се присъдят сторените по делото разноски, които съдът определя в размер на 2240лв., от които сумата от 700лв. депозит за вещо лице, 30лв. държавна такса по частната жалба, 10лв. държавна такса за първоинстанционното производство и 1500лв. за изготвяне на жалбата и процесуално представителство, като последното е съобразено със своевременното възражение за прекомерност от страна на ответника или общо сумата от 1145,29 евро.

Водим от горното, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28-ми състав

## Р Е Ш И

ПРОГЛАСЯВА за нищожен отказа на зам.кмета на Столична община, обективиран в писмо изх.№ СОА24-ВК08-9932/6/28.01.2025г.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. П. Г. сумата от 1145,29 евро разноски по делото.

ВРЪЩА административната преписка на кмета на Столична община за произнасяне с валиден административен акт, в 14-дневен срок от получаване на съобщението.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ

: