

# РЕШЕНИЕ

№ 7994

гр. София, 23.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 18.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **7061** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК във вр. §123, ал.9 във вр. ал.3 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /обн. ДВ., бр.16/2003г., изм. ДВ., бр.29/2006г., отм. ДВ., бр.19/08.03.2011г./

Образувано е по жалба на Б. К. К., А. Б. К. и У. Б. К. срещу заповед № РД49-212 от 29.06.2022г. на министъра на земеделието, с която се отказва да бъде издадена заповед за продажба на застроена и нормативно определена площ към „заведение за обществено хранене“, находящо се в поземлен имот (ПИ) № 03504.405.317 в [населено място], [община], по заявление с рег. № 94Б-67/18.02.2004г., подадено от Б. К. К..

В обстоятелствената част на жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на заповедта, поради постановяването ѝ при съществено нарушение на административно-производствените правила и нормите на материалния закон. Посочва се, че административният орган е постановил акта в нарушение на чл.27 АПК, като не е уведомил А. Б. К. и У. Б. К. за висящото пред него административно производство. Също така, като не им е дадена възможност да бъдат конституирани като страни в административното производство, министърът на земеделието е нарушил разпоредбата на чл.34 АПК. Обосновава се и нарушение на чл.35 АПК, изразяващо се в неизясняване на фактическите обстоятелства от значение за постановяване на заповедта, а именно: установяване на собствеността върху недвижимите имоти посредством справки в Имотния регистър, а не информационната система на К., както е посочено в заповедта. Наред с това заповедта била и

немотивирана по чл.59, ал.2, т.4 от АПК. Посочва се, че спрямо заявителя Б. К. са били налице всички предпоставки по § 123, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ (отм.), а по отношение на А. Б. К. и У. Б. К. е налице правоприемство по силата на сключения договор за покупко – продажба на недвижими имоти, което не съставлявало основание за постановения отказ. От своя страна новите собственици не биха могли да подадат заявление по реда на §123 от ПЗР на ЗИД на ЗГ (отм.) поради изтичане на законоустановения срок. С прехвърлянето на собствеността върху сградите не са настъпили промени, които да обосновават отказ, като същия противоречи и на целта на закона.

В проведеното открито съдебно заседание на 18.11.2022г. жалбоподателите, чрез своя процесуален представител адв. Р. З. молят да се отмени оспорената заповед като незаконосъобразна и да им присъдят направените разноски в размер на сумата от 2 030. 00 лева.

Ответникът – министър на земеделието, редовно призован, не изпраща представител в съдебно заседание. По делото е депозирано писмено становище от 17.11.2022г. от юрк. А. В., в което се излагат аргументи за неоснователност на жалбата. Посочва се, че съгласно извършена справка в кадастрално-административната информационна система (К.) на Агенция по геодезия, картография и кадастър, в поземлен имот с идентификатор № 03504.405.317 са нанесени 3 броя сгради с идентификатори № 03504.405.317.1, № 03504.405.317.2 и № 03504.405.317.3. Сградите били собственост на У. Б. К. и А. Б. К., съгласно нотариален акт № 149 от 15.12.2017 г. и нотариален акт № 21 от 20.06.2013г. Действията по настоящото административно производство продължавали да се извършват от заявителя Б. К. К.. Тъй като § 123 от ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.) предвиждал продажба на застроена и нормативно определена прилежаща площ към сграда, а от 2017 г. Б. К. К. не е собственик на сграда в горска територия, поради което нямало законово основание за удовлетворяване на искането му. На свое редовно заседание комисията, назначена със Заповед № 3.-602/19.07.2021г. на изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите, изменена със Заповед № 3.-180/11.03.2022 г. на и.д. изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите, за разглеждане на преписки, постъпили до влизане в сила на Закона за горите, във връзка с § 52 от ПЗР на ЗГ, е разгледала образуваната преписка. Комисията е взела решение, че не са налице предпоставките за придобиване право на собственост върху застроената и нормативно определената прилежаща площ по реда на § 123 от ПЗР към ЗИД на Закона за горите (отм.) и следвало да бъде постановен отказ по заявлението за закупуване на застроената и нормативно определената прилежаща площ. С оглед гореизложеното Б. К. К. не можел да се ползва от правата по реда на § 5, ал. 1 от ПЗР към Закона за горите, във връзка с § 123 от ПЗР към ЗИД на Закона за горите (отм.), поради което следвало да бъде постановен отказ за издаването на заповед за продажба на застроена и нормативно определена прилежаща площ по заявлението.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е било образувано по повод подадено от Б. К. К. заявление рег. № 94Б-67/18.02.2004г. до министъра на земеделието и горите. С него е

направено искане, на основание §123 ПЗР на ЗИД на ЗГ (отм.), за закупуване на застроената и нормативно определената прилежаща площ към собствения на заявител недвижим имот „заведение за хранене“, находящо се в курортен комплекс „С.“, землището на [населено място], общ. Б., обл. Б., която сграда е построена през 1993г. В хода на протеклото административно производство в изпълнение на указания, дадени от страна на административния орган, Б. К. е представил документи, с които да удостовери наличието на законовите предпоставки за закупуване на застроената и прилежаща площ към построените върху терена сгради, съгласно изискването на §123 ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./. Същите са част от административната преписка, представена и приета като доказателство в настоящото производство. Това са копие от лична карта; документи, удостоверяващи собствеността върху сградата (декларация от заявителя, че сградата е построена от него, както и нотариален акт № 63, том I, рег. № 374, дело № 63/2004г. на нотариус с район на действие РС- Разлог ); съгласувателни писма по проект за заснемане за узаконяване за ПУП - ПРЗ; удостоверение от АГКК за спазване на изискванията по Наредба № 3/28.04.2005г. за създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри; удостоверение от кмета на [община] № 58/22.06.2018г., че „заведения за обществено хранене“ са „търпими“ по см. на §127, ал.1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ, подлежат на узаконяване, не подлежат на премахване и не е необходимо въвеждането им в експлоатация; скица на трасето с обозначени координатни точки; документи, определящи нормативно прилежащия терен (влязла в сила заповед № РД-15-59/20.03.2013г. за одобрение на ПУП - ПЗР на кмета на [община], констативен акт от 15.04.2013г. за липса на възражение от [община], обяснителна записка и графичен материал); доклад и удостоверение за оценка на горите и земите от горския фонд от 2013г; писмо изх. № 3676-1/12.11.2012г. на РИОСВ- Б., относно необходимостта от оценка за въздействие върху околната среда по глава шеста ЗООС, съгласно което процесният имот № 03504.405.317 не подлежи на задължителна оценка; данъчна оценка; удостоверение от ОСЗ - Б.; положителни становища на Р.- Б. и Д. „Б.“ за започване на процедурата по 123 ЗИД на ПЗР на ЗГ (отм.).

Със становище изх. № 69/19.01.2015г. от директора на Р.- Б., във връзка с преписка по подаденото от Б. К. заявление е констатирано, че в ПИ с идентификатор № 03504.405.317, к.к. „С.“, [община], има изградени три вилни сгради с идентификатори № 03504.405.317.1; № 03504.405.317.2; № 03504.405.317.3, които се ползват като заведения за обществено хранене; със Заповед № РД-18-59/20.03.2013г. на кмета на [община], в сила от 15.04.2013г. е одобрен ПУП – ПРЗ за вилни сгради с идентификатори № 03504.405.90.41, № 03504.405.90.42 и № 03504.405.90.43, намиращи се в имот с идентификатор № 03504.405.90 по кадастралната карта и регистри, поради което органът счита за целесъобразно процедурата да продължи като имот с идентификатор № 03504.405.317 остане неделим.

Преписката, отнасяща се за ПИ с идентификатор № 03504.405.317, е разгледана на заседание на комисията, назначена със заповед № 774/03.09.2013г. за разглеждане на преписки, постъпили до влизане в сила на ЗГ, във вр. с §5 ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./. Взето е решение единодушно от членовете на комисията, че няма пречки за издаване на заповед на министъра на земеделието, храните и горите за продажба на застроената и нормативно определена прилежаща площ от държавна горска територия /вж. протокол № 6/07.08.2018г./.

Направено е предложение от изпълнителен директор Изпълнителна агенция по горите

с рег. № И. -16408/21.08.2018г., на осн. §5, ал.1 ПЗР ЗГ във вр. с §123 ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.) до министъра на земеделието и храните за издаване на заповед за придобиване право на собственост върху застроена и нормативно определена прилежаща площ към масивна сграда – ресторант, построена в горска територия – частна държавна собственост, представляваща ПИ с идентификатор № 03504.405.317 в [населено място], обл. Б..

На 15.12.2017г. Б. К. К. заедно със съпругата си С. С. К. са прехвърлили собствеността върху находящите се в ПИ с идентификатор № 03504.405.317, сграда с идентификатор № 03504.405.317.1 с площ от 60 кв.м. и сграда с идентификатор № 03504.405.317.2 с площ 15 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на [община], на жалбоподателките А. Б. К. и У. Б. К., за което е представен нотариален акт № 11, том III, рег. № 3550, по нот. дело № 359/2017г. на нотариус с район на действие РС-Разлог. С договор за покупко-продажба от 20.06.2013г., сключен във формата на нотариален акт № 63, том II, рег. № 1402, дело № 186 от 2013г., А. Б. К. и У. Б. К., придобиват собствеността и върху сграда с идентификатор № 03504.405.90.43 с площ от 101 кв.м. /нов идентификатор № 03504.405.317.3/, находяща се в ПИ с идентификатор № 03504.405.317, [община].

Административното производство е приключило с издаването на заповед № РД49-212/29.06.2022г., с която отказва издаване на заповед за продажба на застроената и нормативно определена площ към „заведение за обществено хранене“ в ПИ с идентификатор № 03504.405.317, по заявление с рег. № 94Б-67/18.02.2004г. Мотивите на органа се свеждат до това, че от 2017г. съществуващите три броя сгради, построени в ПИ с идентификатор № 03504.405.317, находящ се в [населено място], област Б., не са собственост на Б. К. К..

Предвид установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, считано от датата на връчване на акта на неговия адресат.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваният административен акт е валиден, издаден от орган притежаващ необходимата материална компетентност и в изискуемата от закона форма. Съгласно императивната разпоредба на § 123, ал. 3 ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./, действаща към момента на подаване на заявлението, компетентен да се произнесе по него е министърът на земеделието и горите.

Между страните не се спори, че Б. К. К. в законоустановения срок е построил през 1993г. сгради в имот, който попада в държавния горски фонд и представлява частна държавна собственост, както и че по преписката са представени всички изискуеми документи по §123, ал.2 т.1-10 от ПЗР на ЗИД на ЗГ (отм.) за закупуване на прилежащия терен.

В нормата на § 123 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./, законодателят е регламентирал възможност за две категории лица да закупят застроена и нормативно определена площ към сгради, както следва: лица построили сгради, постройки, мрежи и съоръжения в държавен горски фонд, до влизане в сила на закона, или на второ място - такива, които са придобили собственост върху тях, при условие, че строежите са били допустими по действащите градоустройствени планове и правилата и

нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ и имат качеството на търпими строежи и не подлежат на премахване. Следователно допустимо е лице, придобило собствеността върху обекти, разположени в държавния горски фонд, при наличието и на останалите условия на закона да закупи и застроена и нормативно определената прилежаща площ към тях.

Основният въпрос, до който се свежда спорът между страните, е притежават ли А. Б. К. и У. Б. К., в качеството им на приобретатели на постройките, правото за закупуване на терена по реда на §123, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./.

Безспорно е, че Б. К. К. на 18.02.2004г. е депозирал заявление, като към дата-15.12.2017г. /ключване на договор за покупко-продажба с А. К. и У. К./ административното производство е било висящо, не е било приключило с издаването на акт по същество. При тези обстоятелства следва да се осъществи заместване в производството пред административния орган от приобретателя на вещта. Като не е взел предвид настъпилото приемство в материалното право и заместване в процеса, административният орган е допуснал нарушение на административно-производствените правила, което е съществено, тъй като е довело до постановяване на акт в несъответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона. След като е спазен предвиденият в закона срок, и заявителят е отговорял на съответните изисквания към момента на подаване на искането, последващото прехвърляне на собствеността на сградите не е преклудирало това негово право, а единствено и само е довело като резултат възможността то да премине в полза на новите собственици, в какъвто смисъл е и самата разпоредба на §123 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./.

На следващо място настоящият състав намира, че след като е спазен определения в закона срок за подаване на заявление от Б. К. К., приобретателят встъпва в пълния обем на правата, съответно в задълженията на предишния собственик такива, каквито произтичат от закона. В конкретния случай, за А. Б. К. и У. Б. К., като приобретатели на сгради с идентификатори № 03504.405.317.1 и № 03504.405.317.2 са възникнали всички онези права, които е имал Б. К., част от които е и съществуващото по силата на закона / § 123 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./ право да се закупи прилежащия терен към „заведението за обществено хранене“, при наличието и изпълнението на другите условия, изложени по-горе.

Тук е мястото да се цитира разрешението, дадено в Тълкувателно решение № 3 от 16.04.2013г. по т. дело № 1/2012г. на ВАС на РБ, че „Понятието "правоприемство" има изцяло юридическо значение. Общият принцип при правоприемството се състои в смяна на субектите на едно право, при което праводателят прехвърля свое право на правоприемника. Правоприемството включва и субективното право за защита на придобитото материално право. Следователно щом праводателят не е упражнил това субективно право и то не е преклудирано - няма основание правоприемникът да бъде лишен от защита“.

Заповед № РД49-212/29.06.2022г. на министъра на земеделието е постановена в грубо нарушение на принципа по чл. 11 АПК „бързина и процесуална икономия“, а именно: „процесуалните действия се извършват в сроковете, определени от закона, и за най-краткото време, необходимо според конкретните обстоятелства и целта на действието или на административния акт“. Административното производство е било образувано на 18.02.2004г. и е продължило 18 години, при положение, че административните актове се издават в сроковете по чл. 13 от З./отм./ и чл.57 от АПК.

Освен това са събирани доказателства, изисквани са становища, изготвена е оценка на земята, проведено е заседание на назначена Комисия, както и е направено още през 2018г. предложение за приключване на процедурата с позитивен за искателя административен акт. Въпреки това, в нарушение на принципите за яснота, последователност и предвидимост в действията на администрацията, като част от базисните общовалидни принципи на правната сигурност и оправданите правни очаквания, ответникът е издал акта, без да обсъди и анализира приетите писмени доказателства и без да формира воляизявление по същество, а на формално основание е отказъл да удовлетвори претенцията на заявителя.

По тези съображения, жалбата следва да бъде уважена, оспорената заповед отменена като незаконосъобразна, а административната преписка върната за ново произнасяне при спазване указанията по тълкуване и прилагане на закона. В производството пред министъра на земеделието следва да се прецени по същество наличието на кумулативните предпоставки, посочени § 123, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ /отм./.

На осн. чл.143, ал.1 АПК с оглед изхода на делото, навременното искане за присъждане на разноски и представените доказателства за извършването им, на жалбоподателите следва да се възстановят разноски в размер на 2 030.00 лв., от които 2 000.00 лв. адвокатски хонорар и 30.00 лв. държавна такса.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл.172, ал. 2 от АПК, чл.173, ал.2 и чл.174 АПК, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град,**

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ заповед № РД49-212 от 29.06.2022г.** на министъра на земеделието, с която се отказва издаването на заповед за продажба на застроена и нормативно определена площ към „заведение за обществено хранене“, по заявление рег. № 94Б-67/18.02.2004г., подадено от Б. К. К..

**ВРЪЩА** преписка по заявление рег. № 94Б-67/18.02.2004г. на министъра на земеделието за разглеждане по същество, съгласно мотивите на решението.

**ОПРЕДЕЛЯ** 14 дневен срок за произнасяне, който започва да тече от датата на влизане в сила на решението.

**ОСЪЖДА** Министерство на земеделието с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Б. К. К. ЕГН [ЕГН], А. Б. К. ЕГН [ЕГН] и У. Б. К. ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 2 030.00 /две хиляди и тридесет/ лева на основание чл.143, ал.1 АПК

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република Б. в 14-дневен срок от получаване на

съобщенията до страните.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните.

*Съдия:*