

# РЕШЕНИЕ

№ 12455

гр. София, 30.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в**  
публично заседание на 04.02.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9608** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Производството е образувано по постъпила жалба от С. В. В. срещу отказ по заявление с вх. № РВТ25-ГР94-3009/22.07.2025г., обективиран в писмо с рег. № РВТ25-ГР94-3009-[3] от 03.09.2025г. на кмета на СО – район „В.“.

Жалбоподателят поддържа, че оспореният отказ е незаконосъобразен, тъй като се основава на погрешно тълкуване на материалния закон. Изтъква, че с отказа кметът на СО - район "В." неправилно му отказва възможността да придобие общински урбанизиран имот, попадащ в урбанизирана територия, за който е подал редовно заявление. Оспорва изводите на органа, че в случая е приложима нормата на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител адв. Б., прави искане за уважаване на жалбата по съображенията, подробно изложени в нея. Претендира отмяна на акта, както и за присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на СО - район "В.", с писмено становище, инкорпорирано в съпроводителното писмо, с което преписката се представя в съда, оспорва жалбата. Счита, че жалбата е подадена от активно легитимирано лице, за което е налице правен интерес от оспорването по смисъла на чл. 147, ал. 1 АПК, но разгледана по същество, жалбата е неоснователна. Претендира да му бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства, събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

Със заявление с рег. № РВТ25-ГР94-3009 от 22.07.2025г. по описа на СО - район "В.", адресирано до кмета на Столична община чрез кмета на район "В." и Дирекция "Общинска собственост", жалбоподателят е заявил интерес към закупуване на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1974.821, с площ от 389 кв.м, находящ се в район "В.", [населено място], собственост на Столична община.

На основание чл. 35, ал. 6, т. 2 от Закона за общинската собственост е направил искане да бъде разгледана възможността за пряка продажба на имота, тъй като разполага с конкретно инвестиционно намерение за изграждане на еднофамилна жилищна сграда, в съответствие с ПУП. Счита, че пряката продажба е допустима и целесъобразна при наличие на ясно заявено строително намерение и при липса на други заинтересовани страни, с оглед осигуряване на целенасочено и ефективно използване на имота. Излага, че съгласно кадастралната карта в имота е нанесена сграда с площ 25 кв.м, с предназначение "други вид сграда за обитаване", посочена като частна собственост, но при извършена справка в кадастралния регистър на недвижимите имоти се установява, че няма вписан носител на права върху сградата. Посочва, че това обстоятелство предполага липса на индивидуализиран титуляр и обосновава възможността за уреждане на собствеността върху целия имот, вкл. сградата, в полза на заявителя.

З. е декларирал готовност да закупи имота по пазарна стойност, определена от лицензиран независим оценител, посочен от Столична община, съгласно изискванията на ЗОС и Наредбата за общинската собственост, като е потвърдил, че ще поеме всички разходи, свързани с изготвяне на оценката, подготвителната документация, както и нотариалните и административни такси при евентуално сключване на договор за покупко-продажба.

Към заявлението са приложени копие от скица на ПИ с идентификатор 68134.1974.821, издадена от АГКК, справка от кадастралния регистър, извадка от действащ ПУП, декларация за конкретно инвестиционно намерение.

Със заявление с рег. № РВТ25-ГР94-3009-/1/ от 11.08.2025г. заявителят е направил искане да бъде информиран за етапа на разглеждане на преписката.

Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства заявлението, подадено чрез районната администрация на район "В.", да е било изпратено на кмета на СО.

Последвало е издаване на оспорения в настоящото производство отказ, обективиран в писмо с рег. № РВТ25-ГР94-3009-[3] от 03.09.2025г. на кмета на СО – район „В.“, с което заявителят е уведомен, че имотът попада в обхвата на регулационен план на в.з. Габаро - Азмата, одобрен със Заповед № РД-50-09-237/02.06.1988г. на председателя на ИК на СНС, където поземлените имоти са предоставени на граждани по силата на държавни актове с право на ползване върху земеделски земи, попадащи в територия под разпоредбите на § 4а, § 4б, § 4 д и § 4 з от ПЗР на ЗСПЗЗ. Посочено е, че право на закупуване на земи, попадащи в територии под разпоредбите на § 4а, § 4б, § 4 д и § 4 з от ПЗР на ЗСПЗЗ имат граждани с предоставено право на ползване по § 4 съгласно реда в ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

В съдебното производство като писмени доказателства са представени и служебна бележка с рег. № РВТ25-ГР94-3009-/2/ от 25.08.2025г., издадена от главния архитект на район "В." - СО, видно от която за ПИ с идентификатор 68134.1974.821 е отредено УПИ VI-821, кв. 2 по плана за регулация на в.з. Габаро - Азмата, одобрен със заповед № РД-50-09-237/02.06.1988г. на председател на ИК на СНС, препис от заповед № РД-50-09-237/02.06.1988г. на председател на ИК на СНС и извадка от регулационния план за имот с идентификатор 68134.1974.821.

За установяване предвижданията на действащия ОУП на Столична община, приет с Р. № 960/16.12.2009г., за процесния УПИ VI-821, кв. 2 по плана за регулация на в.з. Габаро - Азмата, район "В." - СО, жалбоподателят представя удостоверение от Н. - С. и извадка от ОУП за района,

от които се установява, че имотът попада в урбанизирана територия, група "Жилищна устройствени зони".

Други относими доказателства не са представени по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като насочена срещу акт на административен орган, с който непосредствено се засяга законен интерес на жалбоподателя. Неоснователно е възражението за липса на годен за оспорване административен акт, тъй като издаденото от кмета на район "В." писмо представлява по своя характер властническо волеизявление на административен орган по разпореждане с общинско имущество /отказ за разрешаване на изкупуване на общински имот от лице, твърдящо наличието на право да стори това/, поради което безспорно подлежи на съдебен контрол по реда на АПК. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Процесното писмо с рег. № РВТ25-ГР94-3009-[3] от 03.09.2025г. на кмета на СО – район „В.“, което по същество съдържа изричен отказ за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, по реда и при условията на чл. 35, ал. 1 и ал. 4 ЗОБС, е нищожен административен акт, като постановен от некомпетентен орган. Компетентността на всеки административен орган е нормативно определена и не може да бъде преотстъпвана другиму, освен ако законът изрично допуска това.

В случая кметът на Столична община е бил сезиран с искане по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 ЗОБС за закупуване на имот - частна общинска собственост.

Редът и условията за придобиване и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, са регламентирани в Закона за общинската собственост, Глава четвърта, и в Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет (Наредбата/НОС). Съгласно чл. 35, ал. 1 ЗОБС продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. В ал. 4 на чл. 35 ЗОБС е предвидено, че без търг или конкурс по ред, определен в чл. 8, ал. 2 от Наредбата, може да се извърши и продажба на имот – частна общинска собственост, в изрично посочените случаи: а) между общината и държавата или между общини; б) когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон (чл. 35, ал. 4 ЗОБС). Именно на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 ЗОБС жалбоподателят С. В. е предявил искането си до кмета на СО за закупуване на общински имот – ПИ с идентификатор 68134.1974.821, собственост на Столична община.

Законът – чл. 35 ЗОБС, не допуска възможност компетентността на кмета на СО да бъде делегирана на други органи от общинската или респективно от районните администрации, включително на кметовете на райони. В случая такова делегиране на правомощия не се и твърди и не са ангажирани доказателства в тази посока.

В Глава четвърта на НОС е установен редът за разпореждане с общински имоти и вещи – частна общинска собственост.

Съгласно чл. 35, ал. 1 НОС предложенията за разпореждане с имоти, частна общинска собственост, се комплектоват от районната администрация, на чиято територия се намира имотът, с копие от акт за общинска собственост, служебна скица на паус, представляваща извадка от действащия подробен устройствен план с по-голям обхват, копие от заповедите за одобряване на подробни устройствени планове и попълване на имоти в кадастралната карта, издадени след влизане в сила на ЗУТ, становище от главния архитект на района за състоянието на имота,

характера и параметрите на застрояване по ПУП, Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО) и Общия устройствен план (ОУП), справка за ползването на имота, за наличие на реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост и вещни права и други предложения за сделки със същия имот. В ал. 2 на чл. 35 НОС е предписано, че когато имотът се намира в район, за който е одобрена кадастрална карта, преписките се комплектоват и със скица от кадастралната карта, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). При анализ на непрецизната разпоредба на чл. 36, ал. 2 от Наредбата съдът обосновава извод, че когато кметът на СО е компетентен да се произнесе по предложението за разпореждане с имот – частна общинска собственост, кметът на съответния район, на територията на който се намира теренът, е задължен да представи доклад, придружен със становище за законосъобразност, изразено от определено от кмета на общината длъжностно лице. Според изричната норма на чл. 36, ал. 3 от Наредбата докладът съдържа точни данни и характеристики за имота, предложение за пазарна цена и конкретен способ за разпореждане, съгласува се от юрист на районната администрация за законосъобразност и се внася в два екземпляра от кмета на района в Столична община.

В настоящия случай вместо да изпълни нормативно регламентирания си задължения по депозираното от С. В. искане с вх. № РВТ25-ГР94-3009/22.07.2025г., кметът на СО - район "В." е издал процесния акт – по същество отказ, извън пределите на установената в закона компетентност.

В посочения смисъл е и практиката на Върховния административен съд, намерила израз, например, в решение № 10466 от 17.11.2022 г. на ВАС по адм. д. № 7373/2022 г., IV о., решение № 2804 от 8.03.2024 г. на ВАС по адм. д. № 118/2024 г.

По изложените доводи решаващият състав на съда приема, че оспорваният отказ, обективиран в писмо с рег. № РВТ25-ГР94-3009-[3] от 03.09.2025г. на кмета на СО – район „В.“, е нищожен административен акт. След обявяване на нищожността и на основание чл. 173, ал. 2 АПК преписката, образувана по искането на С. В. с вх. № РВТ25-ГР94-3009/22.07.2025г. следва да се изпрати на компетентния орган – кмета на Столична община, за произнасяне по същество по заявлението на С. В. В. с правно основание чл. 35, ал. 4 от ЗОБС.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски за държавна такса и за адвокатско възнаграждение в размер на 910 лева, съобразно представените доказателства за извършването им. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение, тъй като същото е под минималния размер, определен съгласно чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа и според настоящия състав не подлежи на редуциране по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК във вр. с чл. 36 от Закона за адвокатурата. Съобразно разпоредбите на чл. 5, чл. 12, ал. 1 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България сумата следва да се превалутира, като се присъдят разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение в общ размер на 465,28 евро (четиристотин шестдесет и пет евро и двадесет и осем евроцента).

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 във вр. с чл. 173, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, 72 състав,

**РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** за нищожен отказ по заявление с вх. № РВТ25-ГР94-3009/22.07.2025г. на СО – район

„В.“ от С. В. В., обективиран в писмо с рег. № РВТ25-ГР94-3009-[3] от 03.09.2025г. на кмета на СО – район „В.“.

ИЗПРАЩА административната преписка на кмета на Столична община за произнасяне по компетентност по заявление с вх. № РВТ25-ГР94-3009/22.07.2025г. от С. В. В. за закупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.1974.821, с площ от 389 кв.м, находящ се в район "В.", [населено място], в законоустановения срок и съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. В. В. сумата от 465,28 евро (четиристотин шестдесет и пет евро и двадесет и осем евроцента), представляваща разноски по делото за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: