

РЕШЕНИЕ

№ 39068

гр. София, 09.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XXI КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в публично заседание на 25.09.2026 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Силвия Димитрова

ЧЛЕНОВЕ: Евгения Баева

Адриан Янев

при участието на секретаря Станислава Данаилова и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **5539** по описа за **2026** година докладвано от съдия Адриан Янев, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 – чл. 228 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по касационна жалба на А. С. К. срещу решение № 3129 от 18.02.2026 г., постановено по адм.д. № 29583 по описа за 2022 г. на Софийски районен съд.

В жалбата се правят оплаквания за допуснати процесуални нарушения от страна на първата инстанция, изразяващи се в отхвърляне на искането за отмяна на определението за даване на ход по същество. Соченото се е отразило в неизясняване на фактите, свързани със статута и състоянието на сградите към 1991 г., а именно дали е налице законно застрояване. Счита, че наличието на застрояване, извършено въз основа на книжа след 1991 г., не следва да е пречка за развитие на административното производство по възстановяване правото на собственост.

Ответната страна – кметът на район „Л.“, Столична община изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни - И. С. К. и Й. С. К. изразяват становище за основателност на жалбата.

Участващият в касационното производство прокурор дава заключение за основателност на касационната жалба.

Касационният съд, съобразявайки събраните по делото доказателства и наведените касационни основания, прилагайки нормата на чл. 218 от АПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Касационната жалба е процесуално допустима, като подадени в преклузивния срок, от надлежна

страна и срещу подлежащо на оспорване съдебно решение.

Касационният контрол на оспореното съдебно решение е ограничен от въведените с жалбата основания, с изключение на съответствието му с материалния закон и съществени процесуални изисквания, свързани със съществуването и упражняването на субективното публично право на жалба, за които съдът следи служебно. Касационната инстанция обсъжда правни, а не фактически въпроси, поради което не събира и не преценява доказателства, а проверява само законосъобразността на изводите на решаващия съд.

Производството пред първата инстанция е образувано по жалба на А. С. К., И. С. К. и Й. С. К. срещу Заповед № РД-09-86/28.04.2022 г. на кмета на район „Л.“, Столична община, с която е одобрено Решение по протокол № 1/27.04.2022 г. на Комисията по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ при район „Л.“, СО за определяне на застроената и незастроената част от бивш имот с пл. № 289, к.л. № 547, м. „А.“, бивше Д. землище.

Първата инстанция е приела, че А. С. К., И. С. К. и Й. С. К. са наследници на С. И. К., на когото с решение № 942/23.02.1993 г. на Поземлена комисия – С., [община] е възстановено правото на собственост във възстановими стари реални граници върху нива с площ 3,700 дка, находяща се в местност „А.“. Според удостоверение № ВС001-4038-1/25.04.2019 г. на началника на ОСЗ – 3. наследниците са заявили за възстановяване нива с местност „А.“ с обща площ 3,700 дка, индивидуализирана като южна част от имот с пл. № 289, к.л. № 547, по стар кадастрален план на С. от 1950 г. Северната част от този имот е възстановена на наследниците с решение № 8568/16.07.2002 г. на ОСЗ – 3..

С писмо № РД-12-01-10134/14.08.2019 г. на директора на областна дирекция „Земеделие“ – С. е уведомил наследниците, че реституционната процедура относно южната част от имот с пл. № 289, к.л. № 547, по стар кадастрален план на С. от 1950 г. не е приключила, тъй като не са представени скица и удостоверение по чл. 13, ал. 4 и ал. 5 ППЗСПЗЗ. В тази връзка е отправено искане до район „Л.“, СО за издаване на необходимите документи за продължаване на реституционната процедура (скица и удостоверение по чл. 13, ал. 4 и ал. 5 ППЗСПЗЗ).

Съдът е приел, че на 27.04.2022 г. е проведено заседание на комисия на техническа служба на район „Л.“ за определяне на застроена и незастроена площ по чл. 11 и чл. 13 от ППЗСПЗЗ. Комисията е разгледала исканията на заявителите и относимите писмени доказателства (вкл. графични такива) и е взела решение по протокол № 1/27.04.2022 г., с което предложила на Кмета на район Л. да издаде заповед по чл. 11, ал. 4 от ППЗСПЗЗ за южната част от бивш имот с пл. № 289, к.л. № 547, бивша местност „А.“, емисия преди 1956 г., бивше „Д. землище“ за определяне на застроената и усвоена част от имота, която е с площ от 3 798 кв. м и попада в: терен, отреден за сервитут на река Драгалевска, в улица, обслужваща кв. 20 и кв. 21, м. НПЗ „Хладилника В.“, в УПИ III- за магазин, кв. 20, м. НПЗ „Хладилника В.“, в УПИ I– 1088 – за жилищно строителство, офиси, подземни гаражи, гаражи и трафопост, както и в обхвата на УПИ III – 1086 – за ЖС, офиси, подземни гаражи и трафопост, кв. 21 от действащия план на м. НПЗ „Хладилника В.“ – част юг.

Въз основа на решението на Комисията по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ, кметът на район „Л.“, СО издал Заповед № РД-09-86/28.04.2022 г., с която е одобрено решението по протокол № 1/27.04.2022 г. на помощния орган.

СРС е обсъдил основно и допълнително заключение на СТЕ, като е направил извод, че част южна от имот пл. № 289, кад. лист № 547 от кадастрален план на [населено място], изработен 1956 г. (поземлен имот с идентификатор 68134.903.3375 по кадастралната карта и кадастрални регистри на [населено място], район Л.) от 1966 г. е в урбанизирана територия, както към 1991 г., така и към настоящия момент и в този период е бил застроен, освен в периода от 2018г. до 2021 г.

Направен е извод, че поземленият имот е отреден за жилищно строителство, офиси, подземен гараж и трафопост и в него са построени: многофамилна жилищна сграда с магазини, фитнес и подземен гараж със застроена площ 1046 кв. м., за чието строителство е издадено Разрешение за строеж № 95/01.08.2019г. от главния архитект на Район Л. и шахтов трафопост и външно електрозахранване на [жк], магазини, ресторант, детски център и подземни гаражи със застроена площ 70 кв.м., за чието строителство е издадено Разрешение за строеж на благоустройствени обекти № Б 66/16.05.2023г. на Главния инженер на Н. - СО, поправено със Заповед САГ23-РА51 303/15.12.2023г. на главния инженер на Н. - СО. Направен е още извод, че имотът е бил застроен и към 1991 г., като в него са попадали част от масивна стоманобетонова сграда със застроена площ 1052 кв.м., двуетажна масивна стопанска сграда със застроена площ 806 кв.м. (бившия завод на Кока-Кола), масивна стопанска сграда със застроена площ 82 кв.м. (бившия завод на Кока-Кола), част от десететажна масивна стоманобетонова сграда със застроена площ 354 кв.м. (бившия завод на Кока-Кола), част от триетажна масивна стоманобетонова сграда със застроена площ 9297 кв. м., (бившия завод на Кока-Кола). За масивна стоманобетонова сграда със застроена площ 1052 кв.м. е съставен акт за узаконяване № 51 от 25.12.1984 г., с одобрени архитектурни проекти за спортна зала от 1984 г., а за останалите сгради не са налични строителни книжа

С протоколно определение от 09.05.2024 г. съдът е приел, че делото за изяснено от фактическа страна и дал ход на устните състезания. С молба от 16.05.2024 г. на жалбоподателите е поискано да се отмени хода по същество и да постави допълнителна задача за обособяване на самостоятелен имот върху незастроената площ от имота, което обосновано с разбирането, че върху тази част е разположено незаконно строителство. Позовава се на липсата на строително – технически книжа и актове по узаконяване. С молба от 27.05.2025 г. е отново поискано отмяна на хода по същество и са представени писмени доказателства – решение за възстановяване на правото на собственост и удостоверение за отчуждаване на имоти.

Въз основа на установената фактическа обстановка, съдът е направил извод, че оспореният административен акт е издаден от надлежен административен орган в рамките на неговата законова компетентност – кметът на район Л., Столична общи при изпълнение на задълженията му по чл. 11 ал. 4 от ППЗСПЗЗ. Според първата инстанция са изложени мотиви относно застрояването в поземления имот, предмет на земеделската реституция и не са допуснати съществени процесуални нарушения, тъй като са събрани необходимите писмени доказателства за установяване на релевантните факти. СРС е приел, че заповедта не противоречи на материалния закон, позовавайки се на заключенията на СТЕ, според които южната част от имот пл. № 289, кад. лист № 547 от кадастрален план на [населено място], изработен 1956 г., е застроена с многофамилна жилищна сграда с магазини, фитнес и подземен гараж със застроена площ 1046 кв. м. и шахтов трафопост и външно електрозахранване на [жк], магазини, ресторант, детски център и подземни гаражи със застроена площ 70 кв.м.

Оставени са без разглеждане възраженията за наличието на незаконно строителство, за което съдът е изложил съображения, че това е извън предмета на преценката за законосъобразност на заповедта по чл. 11 ал. 4 от ППЗСПЗЗ, доколкото с този административен акт се определя дали в попадащия в урбанизирана територия имот, подлежащ на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, има сгради или съоръжения, какъв е техният статут и прилежащия им терен, респ. има ли „свободна“ площ. Дали наличието на тези сгради са пречка за възстановяване на правото на собственост върху имота в стари реални съществуващи или възстановими граници, не може да бъде предмет на процедурата по чл. 11 ал. 4 и чл. 13 ал. 4, 5 и 6 от ППЗСПЗЗ. Единствено в правомощията на Общинска служба земеделие е възстановяването или отказа за възстановяване на бившия

земен имот, който е в урбанизирана територия. Органът по земеделската реституция е този, който следва да прецени дали наличните сгради и съоръжения, с оглед времето на построяването им, тяхното предназначение и наличието на строителни книжа, е пречка за възстановяването на имота, което следва да се извърши с решение по чл. 14 ал. 4 от ЗСПЗЗ вр. чл. 18ж ал. 1 от ППЗСПЗЗ.

Решението е валидно, допустимо и правилно.

Касационната инстанция споделя изцяло фактическите и правните констатации на районния съд. Решението на СРС е постановено при пълно изясняване на релевантните за случая обстоятелства и при правилно приложение на материалния закон. В тази връзка са изслушани и приети основно и допълнително заключение на СТЕ, които подробно дават информация за релевантни факти, свързани със застрояването на имота. В съответствие с материалния закон СРС е разгледал всички релевантни факти в производството по реда на чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ, което включва решение на техническата служба на общината, одобрено със заповед на кмета за определяне застроената, съответно свободна от застрояване част от имота. Със заповедта на кмета на общината по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ е определена застроената и незастроена част от имота, съгласно предложението на помощния орган, който извод се подкрепя от заключенията на СТЕ.

Не се споделят възраженията за допуснати процесуални нарушения от страна на първата инстанция, свързани с неизясняване на площта от имота, която според касатора е заета с незаконно строителство. Посочените от касатора обстоятелства са ирелевантни за производството по издаване на заповедта по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ, тъй като в него не се разглеждат такива обстоятелства, доколкото друг орган следва да ги установява и да преценява дали са пречка за възстановяването на имота. Съображенията са следните:

Всички реституционни производства, извън случаите, когато реституционният ефект настъпва по силата на закона, в това число и това по ЗСПЗЗ, са разписани като административни производства, с цел разрешаване на исканията и спорните въпроси. С решението на създадения със специалния закон - ЗСПЗЗ орган по поземлена собственост се възстановява правото на собственост върху земеделските земи в стари (реални или възстановими) или в нови граници (с план за земеразделяне) в полза на бившите собственици или на техните наследници. В случаите, когато поради настъпилите промени в статута на земята бившата земеделска земя е попаднала в строителните граници, производството по възстановяване на собствеността се предхожда от производството по чл. 11, ал. 4 от ППЗСПЗЗ, целящо установяването на настоящия регулационен/устройствен статут и идентификация на имота, съответно установяването на правоизключващите реституцията обстоятелства по чл. 10, ал. 7 и чл. 10б, ал. 1 от ЗСПЗЗ, които имат значение за произнасянето на административния орган по възстановяване на собствеността. За установяването на посочените правнозначими факти са необходими специални знания, поради което законът е възложил издаването на удостоверителните документи по чл. 13, ал. 4, 5 и 6 от ППЗСПЗЗ на техническата служба на общината.

Застроената част се определя служебно от техническата служба на общината при спазване на Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и на хигиенните и противопожарните норми. Решенията на техническата служба на общината се одобряват със заповед на кмета на общината и могат да се обжалват по реда на АПК. Именно въз основа на решението по чл. 11, ал. 4 и издадените удостоверения и скица по чл. 13, ал. 4, 5 и 6 от ППЗСПЗЗ органът по поземлена собственост постановява решението си за реституция. Скицата и удостоверението установяват само една част от релевантната за възстановяването на собствеността информация дали върху земите е извършена строителна дейност, дали под, през или над имота са изградени съоръжения по смисъла на § 1в от

ДР на ППЗСПЗЗ, които не позволяват възстановяването на правото на собственост, каква е площта, необходима за обслужване на изградените сгради и съоръжения съобразно нормативната уредба, действаща към датата на издаване на заповедта на кмета на общината. Цитираните документи, редом с всички останали, относими към правото на възстановяване на собствеността обстоятелства и предпоставки, ще бъдат преценени от органа по поземлена собственост в производството по издаване на решението за реституция. В този смисъл е и Тълкувателно решение № 5 от 18.10.2011 г. по т.д. № 8/2010 г. на ВАС.

Горното налага извод, че в производството по издаване на заповедта по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ не се обсъждат въпроси относно наличието или липсата на незаконно строителство. Трайна е практиката на ВАС, според която в производството по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ не се взема в предвид характера на строителството, в смисъл дали обектите и съоръженията в него са изградени със или без строително разрешение или надлежно одобрени строителни книжа. В производството по чл. 11 ал. 4 ППЗСПЗЗ се съобразява фактическото застрояване на имотите с нормативно определените към тях прилежащите зони и територии, както и извършени строителни дейности или съоръжения по смисъла на §1в, ал.1 и 2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ. При наличието на тези предпоставки, имотите се считат за застроени. Повдигнатите от касатора въпроси трябва да бъдат изяснени от органа по възстановяване на собствеността, като се преценяват към 01.03.1991 г. При липсата на законно изградени сгради към 01.03.1991 г. няма да са налице правоизключващи реституцията на имота обстоятелства. В този смисъл е Решение №7366 от 03.06.2010 г. по адм. д. № 14881/2009 г. на ВАС, Решение № 11409 от 20.11.2006 г. по адм. д. № 8129/2006 г. на ВАС, Решение № 12247 от 20.10.2009 г. по адм. д. № 3833/2009 на ВАС, Решение №5704 от 16.05.2008 г. по адм. д. № 854 / 2008 г. на ВАС и много други съдебни актове.

Предвид изложеното, решаващият касационен състав приема, че не са налице твърдените касационни основания, а обжалваното съдебно решение като валидно, допустимо и правилно, следва да бъде оставено в сила.

С оглед изхода на делото, в полза на ответника по касация следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро, съответстващо на чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

По изложените съображения и на основание чл. 221, ал. 1, предл. първо АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОСТАВЯ В СИЛА решение № 3129 от 18.02.2026 г., постановено по гр. д. № 29583 по описа за 2022 г. на Софийски районен съд.

ОСЪЖДА А. С. К. да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща направени разноски в касационното производство.

Решението е окончателно.

Председател:

Членове: