

РЕШЕНИЕ

№ 15956

гр. София, 25.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 02.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **70** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на И. Б. И. от [населено място], срещу Заповед № РНИ25-РД09-419/01.12.2025 година на Кмета на район „Нови Искър“ – Столична община, с която отказано учредяване на право на преминаване през имот с идентификатор 80409.5868.1000, собственост на „Холсим Кариерни Материали“ АД със седалище и адрес на управление [населено място]. Жалбоподателят твърди, че е собственик на имот с идентификатор 80409.5868.38 с площ от 2790 кв.м. Твърди, че Заповедта е незаконосъобразна, като постановена при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че достъп до имота му е съществувал, като след закупуване на съседния имот от „Холсим кариерни материали“ АД и изменението на Кадастралната карта и регистри е заличен полски път № 120080 (сега имот с идентификатор 80409.5868.80). Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед и да върне преписката на административния орган за учредяване на право на преминаване през имот с идентификатор 80409.5868.1000 до имот с идентификатор 80409.5868.38. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В писмено становище от 09.04.2026 година излага подробните си съображения за основателност на жалбата.

В съдебно заседание жалбоподателят лично и чрез процесуален представител поддържа жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

Ответникът – Кмет на район „Нови Искър“, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Моли садъ да постанови решение, с което да я отхвърли. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – „Холсим кариерни материали“ АД – С. не изпраща представител. В писмено становище от 18.02.2026 година изразява подробното си становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявлението на И. Б. И. от [населено място] за издаване на заповед за преминаване през имот с идентификатор 80409.5868.1000, собственост на „Холсим инертни материали“ АД.

В Протокол № 1/14.05.2025 година Комисията по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ е приела, че до имота на молителя има достъп през имот с идентификатор 80409.5868.90 , поради което не са налице условия за учредяване на право на преминаване.

Със Заповед № РНИ25-РД09-419/01.12.2025 година Кметът на район „Нови Искър“ е отказал да учреди право на преминаване в полза на И. Б. И. от [населено място] през имот с идентификатор 80409.5868.1000, собственост на „Холсим кариерни материали“ АД – С. до имота му с идентификатор 80409.5868.38. За да постанови този резултат органът е приел, че между страните се провеждат преговори за доброволно уреждане на искания достъп.

Заповедта е връчена на жалбоподателя на 10.12.2025 година, поради което подадената на 22.12.2025 година и от заявителя на искането жалба е допустима за разглеждане.

Между страните не се спори, а се и установява от представения Нотариален акт № 147, т. I, н.д. № 1382009 година, че жалбоподателят е собственик на S идеална част от имот : Нива от 2 790 кв.м., находяща се в землището на [населено място], съставляваща имот № 120038 по плана за земеразделяне, идентичен с имот с идентификатор 80409.5868.38.

Заинтересованата страна е собственик на имот с идентификатор 80409.5868.1000.

От заключението на Съдебно-техническата експертиза се установява, че достъпът до имота на жалбоподателя е осигуряван по селскостопански път № 120080, път № 1200961 и път № 120028. След допуснатото изменение в Кадастралната карта и регистър до имота на жалбоподателя няма достъп, поради обособяването на пътищата в имоти. Вещото лице е посочило, че достъпът до имота на жалбоподателя може да се осъществи по два начина : 1.) продължаване на трасето на съществуващ път с идентификатор 80409.5868.90 през имот с идентификатор 80409.5868.1000 и 2.) прокарване на ново трасе през имоти с идентификатори 80409.5868.6 и 80409.5868.30. Вещото лице е посочило, че разходите по вариант 1 възлизат на 3 017 евро и по вариант 2 – 13 388 евро. Вещото лице е изработило скица с нанасяне на двата варианта за осигуряване на достъп до имота на жалбоподателя.

Право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите. Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината. С правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците, арг. чл. 192, ал. 1, 2 и 4 от ЗУТ.

Оспорената Заповед е издадена от компетентен орган – Кмета на район „Нови Искър“, арг. чл. 192, ал. 2 от ЗУТ.

Безспорно е, че до имота на жалбоподателя не е осигурен достъп.

Между страните не е постигнато съгласие, респ. не е сключен договор, с който на жалбоподателя да се учреди право на преминаване през имота на „Холсим кариерни материали“ АД – С..

Съдът намира, че административният орган неправилно е приел, че не са налице предпоставките по чл. 192, ал. 2 от ЗУТ като се е позовал на отправената от страна на заинтересованата страна покана за постигане на съгласие. Евентуалните преговори между страните могат да бъдат основание за спиране на производството по заявлението, но при липсата на доказателства за сключен договор между страните административният орган е длъжен да са произнесе по направеното искане като учреди право на преминаване или откаже такова. Административния орган при произнасянето си е длъжен да установи най-благоприятния начин за осигуряване на достъп, арг. чл. 192, ал. 2 и 4 от ЗУТ.

В конкретния случай административният орган не е установил относимите факти, поради което е постановил акта, при нарушаване на чл. 35 от АПК.

Съдът намира, че допуснатото съществено процесуално нарушение е основание за отмяна обжалваната заповед. Преписката следва да се изпрати на Кмета на община „Нови Искър“ за ново произнасяне по същество. При произнасянето си административния орган следва да съобрази заключението на Съдебно-техническата експертиза.

На жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 655,11 евро.

С оглед на изложеното съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РНИ25-РД09-419/01.12.2025 година на Кмета на район „Нови Искър“ – Столична община, с която отказано учредяване на право на преминаване през имот с идентификатор 80409.5868.1000, собственост на „Холсим Кариерни Материали“ АД със седалище и адрес на управление [населено място] и ИЗПРАЩА административната преписка по Заявление № РНИ23-ДРН№№-519/08.09.2023 година от И. Б. И. от [населено място] за ново произнасяне при съобразяване на дадените в мотивите задължителни указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОСЪЖДА Столична община – район „Нови Искър“ ДА ЗАПЛАТИ НА И. Б. И., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], сумата от 655,11 (шестотин петдесет и пет и 0,11) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 дневен срок от получаване на съобщението.

СЪДИЯ :