

РЕШЕНИЕ

№ 9777

гр. София, 12.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в публично заседание на 11.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **8724** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 126 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).

Настоящото производство е образувано по жалба от К. А. Ц. - собственик на имот с идентификатор 68134.302.43, намиращ се на адрес [населено място], район „В.“, [улица] против Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на кмета на район „В.“, с която е задължена да осигури достъп в собствения ѝ имот за извършване на строително-ремонтни работи в съседен имот и Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ – Столична община, с която е изменена т. 1 и се добавя нова точка 4 от горепосочената Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на същия орган.

Наведени са доводи за незаконосъобразност, поради съществени нарушения на административно производствените правила и противоречие с материалния закон. Твърди се, че административния орган не е изпълнил задължението си по чл. 26, ал. 1 от АПК за уведомяване на собственика на имота за започване на административното производство. Посочва се, че в случая не са налице предпоставките за издаване на оспорената заповед, а именно: липсват данни да не е постигнато съгласие между собствениците, друго техническо решение да е явно икономически нецелесъобразно и да е налице влязла в сила оценка на правото на преминаване, която да е предварително внесена. За нарушена се сочи и нормата на чл. 192, ал. 6 от ЗУТ. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - Кметът на район "В.", чрез процесуалния си представител ю.к. К. изразява

становище за неоснователност на жалбата. Посочва , че достъпа до имота на жалбоподателката за извършване на монтажа на топлоизолацията на съседния имот многократно е възпрепятстван. Акцентира на данните в преписката за ангажиране на органите на Трето РУП за възникнали скандали и противоречия между жалбоподателката и строителната фирма , извършваща строителните граници. Претендира разноски и прави възражение за прекомерност.

Заинтересованата страна Ф. Е. К. , редовно уведомен не взема участие в съдебното производство.

Заинтересованата страна "ПАНТЕМА 2018 - 6" ООД чрез Й. Й. – пълномощник се присъединява към становището на ю.к. К..

Въз основа на събрания по делото доказателствен материал настоящият съдебен състав намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство по издаване на оспорената заповед е образувано по заявление за осигуряване на свободен достъп в недвижим имот вх.№ към РВЕ21-БД00-3--[64] от 09.10.2024 г., подадено от търговско дружество „ПАНТЕМА 2018-6" ООД, ЕИК[ЕИК], за осигуряване на свободен достъп в недвижим имот с идентификатор 68134.302.43 с площ 334 кв.м. с административен адрес : [населено място], район „В.", [улица] . Към подаденото заявление е приложен технически проект и обяснителна записка за необходимостта за извършване на СМР чрез достъп от съседен имот.

По административната преписка се съдържат данни за покана към заявителя и собствениците на засегнатия имот за среща за сключване на споразумение. Заинтересованата страна Ф. К. е представил проект за споразумение което е обсъдено и е получено предложение от заявителя.

След като не е постигнато споразумение между страните със Заповед №РДЕ 25- РД09-1193/30.05.2025г. на кмета на район „В. „ СО е създадена комисия която да изготви мотивирано решение по подаденото заявление за достъп. В изпълнение на тази заповед назначената комисия с писмено становище от 9.06.2025г. предлага на кмета на район „В. „ СО да бъде издадена заповед по чл.194 , ал.1 ЗУТ.

Въз основа на подаденото заявление, е издадена оспорената в настоящото производство заповед, с която на основание чл. 194, ал. 1 от ЗУТ е разпоредено на Собствениците и обитателите на урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.302.43 площ 334 кв.м. , административен адрес : [населено място], район „В.", [улица], с титуляр на правото на собственост : К. А. Ц., да осигурят право на свободен достъп в горепосоченият имот за извършване на строително-монтажни работи по фасада Север - направа фасадна топлоизолационна система от кота + 2,86 до кота 5,72 за срок от пет календарни дни във времеви период от 01.08.2025 г. до 20.09.2025 г. включително. Правото на свободен достъп се издава на Й. Х. Й., с посочен адрес : [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „А", ет. 2, ап. 5, в качеството си на пълномощник на „ПАНТЕМА 2018-6" ООД, ЕИК[ЕИК], който има правото да определи работниците, които ще извършат строително-монтажните работи.

Оспорената заповед е връчена на оспорващата и на заинтересованата страна Ф. К. по пощата на 08.08.2025г., видно от известие за доставяне (л. 59 – 60 по делото). Жалбата е депозирана на 19.08.2025 г. в районната администрация.

След това е издадена Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ – Столична община, с която е изменена т. 1 и се добавя нова точка 4 от горепосочената Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на същия орган. В т. 1 изменението се отнася за конкретизиране на обхвата на достъпа, а именно в ПИ с идентификатор 68134.302.43 по КККР в обхвата на граничещата с имота северна стена на сграда, находяща се в имоти с идентификатори 68134.302.41 и 68134.302.42, по цялата дължина на северната калканна фасада на новоизградената сграда за направа на топлоизолационна система за срок от 5 календарни дни във времеви период от 01.09.2025 г. до 01.10.2025 г. само в работни дни. – с начален част от 09:00 до 17:00 ч. Другото изменение се изразява в добавяне на нова т. 4 в Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на кмета на район „В.“ – Столична община, според която управителят на „Пантема 2018-6“ ООД се задължава да уведоми писмено кмета на район „В.“ – Столична община най – малко 3 работни дни преди предвидената от него начална дата за стартиране на СМР по северната фасада на сградата.

В Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ – Столична община е отразено, че останалите части на Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на същия орган остават непроменени, т. е. представлява неразделна част от първоначалната заповед.

След постъпило искане от 4.09.2025г. от жалбоподателката , с която прави искане за обединяване в общо дело настоящото и адм. дело 9129/2025г. по описа на АССГ , 37 състав и изразява се становище за обжалване на Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ , с която се изменя Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. С определение № 30993 от 23.09.2025г. е присъединено към настоящото дело административно дело 9129/2025г. по описа на АССГ , 37 състав което е образувано по жалба на К. А. Ц. срещу Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ , с която се изменя Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г.

Въз основа но така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Насочена е срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност. Подадена е от лице, което е легитимирано да го оспори, в качеството му на адресат на акта, за когото последният е неблагоприятен. Спазен е 14-дневният преклузивен срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Разпоредбата на чл. 194, ал. 1 от ЗУТ, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, задължава собствениците и обитателите на недвижими имоти да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи - със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол.

Като компетентен орган за прилагане на тази мярка нормата определя кмета на общината. По силата на общата делегация, установена в § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ, кметът на общината може да делегира свои правомощия по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и

на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация. В административната преписка е посочена заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на Столична община, с която на основание §1, ал.3 от ДР на ЗУТ на кметовете на райони са предоставени правомощия да издават заповеди по чл.194, ал.2 от ЗУТ.Следователно, оспорената заповед, издадена от кмета на район „В.“, Столична община, е издадена от компетентен орган в условията на делегирани правомощия.

Заповедта е издадена в предписаната от закона форма, като съдържа изискуемите съгласно нормата на чл. 59, ал. 2 АПК реквизити - наименование на органа, наименование на акта, адресат, фактически и правни основания, разпоредителна част. Разписаната в чл. 194, ал.1 от ЗУТ мярка води до ограничаване на правото на собственика на имота да го ползва по предназначение в пълен обем, поради което в заповедта задължително следва да бъдат посочени характера и обема на строителните работи, които следва да бъдат извършени, срока на приключване на същите и последиците при евентуални вреди. Този извод е следствие от смисъла на понятието "свободен достъп", вложен в разпоредбата, което се отъждествява с правото да се ползва за определен период от време чуждия имот за постигане на целите, визирани в правната норма. В настоящия случай това изискване е спазено, тъй като в оспорената заповед и последвалата за нейното изменение изрично е посочен, както обема на строителните работи, така и срокът на разрешеното право на свободен достъп.

При издаването на процесната заповед не е допуснато съществено нарушение на административно производствените правила, което да е повлияло върху нейната законосъобразност. Действително, по делото не са налице данни за изпълнение от страна на административния орган на задължението му за уведомяване по чл. 26, ал. 1 от АПК. Това нарушение в конкретния случай обаче не би могло да бъде квалифицирано като съществено, доколкото изпълнението на това задължение не би довело до постановяването на акт с различно съдържание от издадения. Правото на защита на адресата на акта не е ограничено, тъй като същият се е възползвал от законната възможност да оспори административния акт по съдебен ред, като в хода на съдебното производство не е представил доказателства, които ако бяха представени в хода на административното производство биха довели до непостановяването на акта, респ. до постановяване на акт с различно съдържание.

Основна предпоставка за прилагане на нормата на чл. 194, ал. 1 от ЗУТ е наличието на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи във връзка с устройството на територията. В настоящия случай е налице издадено Разрешение за строеж № 218/27.11.2020 г. от Столична община, направление „Архитектура и градоустройство“. В оспорената заповед е посочено, че достъпа е за извършване на строително-монтажни работи по фасада Север - направа фасадна топлоизолационна система от кота + 2,86 до кота 5,72 за срок от пет календарни дни във времеви период от 01.08.2025 г. до 20.09.2025 г. включително.

Нормата на чл. 194, ал.1 и ал.2 от ЗУТ не поставя изискване за "непостигнато съгласие между собствениците на имотите" като условие за издаване на заповед от кмета на общината, за разлика от предходните две разпоредби на чл. 192 и чл. 193 от ЗУТ, тъй като не се касае за учредяване на сервитут, а за осигуряване на временен достъп и то във връзка с дейности по устройство на територията, какъвто е процесния случай. Ето защо, липсата на съгласие от страна на собствениците на засегнатите имоти за разпоредения достъп е ирелевантно за

законосъобразността на заповедта.

Без значение е и наличието на друг начин за осъществяване на разрешението дейности по устройство на територията, с оглед на евентуалните вреди и неудобства на адресатите на заповедта, доколкото по силата на чл. 194, ал. 4 от ЗУТ същите подлежат на отстраняване, а при невъзможност - подлежат на заплащане от страна лицето, на което е осигурен достъпът.

В заключение, настоящият съдебен състав намира за необходимо да отбележи, че видно от доводите, изложени в жалбата и в депозираните от пълномощника на оспорващия писмени бележки, допуска се смесване на трите различни една от друга процедури, установени съответно в чл. 192, чл. 193 и чл. 194, ал. 1 от ЗУТ. В чл. 192 е регламентирано учредяването на правото на преминаване (сервитут), в чл. 193 от ЗУТ – правото на прокаране на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, а в чл. 194 от ЗУТ – правото на свободен достъп през чужд имот за извършване на разрешени или предписани дейности по устройство на територията. Предвид различния характер на трите процедури, неотнормирани към законосъобразността на оспорваната заповед с правно основание чл. 194, ал. 1 от ЗУТ са доводите на оспорващия за допуснати нарушения на чл. 192 от ЗУТ.

Въз основа на изложеното настоящият състав счита, че спрямо оспорената заповед не е налице което и да е от отменителните основания по чл. 146 от АПК, което налага отхвърляне на жалбата.

С оглед изхода на делото и разпоредбите на чл. 143, ал. 3 АПК жалбоподателят следва да заплати направените разноски от ответника. В случая ответната страна е направила разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 евро, което е съответно на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 76-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. А. Ц. - собственик на имот с идентификатор 68134.302.43, намиращ се на адрес [населено място], район „В.“, [улица] против Заповед № РВЕ25-РД09-313/05.08.2025 г. на кмета на район „В.“, с която е задължена да осигури достъп в собствения й имот за извършване на строително-ремонтни работи в съседен имот изменена със Заповед № РВЕ25-РД09-333/22.08.2025 г. на кмета на район „В.“ – Столична община.

ОСЪЖДА К. А. Ц. да заплати на Столична община разноски по делото за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 евро .

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с 14-дневен срок от съобщението до страните.

