

РЕШЕНИЕ

№ 7608

гр. София, 24.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 26.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **3857** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е във връзка с решение № 2773/18.03.2025 г. по адм. дело № 6038/2024 г. по описа на ВАС, с което е отменено решение № 2546/17.04.2024 г. по адм. дело № 10135/2023 г. по описа на АССГ и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на съда.

Жалбата е подадена от дружеството „Кишан“ ЕООД чрез адв. М. срещу писмо рег. № РВТ23-ТД26-2140-(5)/03.10.2023 г., подписано от „за“ кмета на р-н „В.“, СО, с което е отказано издаването на заповед за право на преминаване през чужд поземлен имот с идентификатор 68134.1932.1493 за осигуряване на транспортен достъп до имот с идентификатор 68134.1932.1491 по КККР на [населено място] по реда на чл. 192 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

В жалбата се излагат съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като издаден при допуснати съществени процесуални нарушения и в несъответствие с материалния закон. Посочва се, че от строителните книжа за изградените сгради в УПИ VII-1491 и УПИ IV-1492,1493, е видно, че гаражът ведно с паркоместата на жалбоподателя е изграден на сутеренно ниво -1 на кота – 2,75 м., а поради наличието на сериозна денivelация в имота гаражът на север излиза на кота 0, като няма осигурен достъп през изградената рампа, която директно слиза на ниво – 2 на кота – 5,60 м. С подробния устройствен план за м . „М. ливади – запад“ било предвидено изграждането на рампа в североизточната част на имота, която да обслужва транспортния достъп на имота, но същата не била предвидена в проектната документация на сградите. Вместо това на мястото на проекто-рампата било издадено разрешение за строеж № Б-188/30.05.2007 г. за трафопост. Възражава се срещу твърденията на органа в оспореното писмо, че паркоместата могат да бъдат достъпни откъм [улица]на юг и

откъм задънена улица на запад. Разяснява се, че сградата с идентификатор 68134.1932.1491.1 има достъп към [улица], но не и процесните паркоместа в гараж. Същият имал изложение изцяло на север, без никакъв достъп от към [улица]. Достъп от улица тупик от запад също било невъзможно, тъй като отново ще бъде засегнат имот с идентификатор 68134.1932.1493 с оглед наличието на денивелация от към улицата от около 3 метра и ще е необходимо изграждане на спираловидна рампа. Възражава се и срещу твърдението, че чрез предложените трасета ще се препятства трайното ползване на имот с идентификатор 68134.1932.1493, тъй като тези части от имота, които ще бъдат засегнати, и към настоящия момент се използват за паркинг, без това да е предвидено в документацията на сградата.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., който моли съда да отмени оспорения отказ, като счита, че са налице всички предпоставки за учредяване право на преминаване през чужд имот. Претендира сторените по делото разноски. В писмени бележи излага подробни доводи досежно незаконосъобразността на обжалваното писмо.

Ответникът – кметът на р-н „В.“, Столична община се представлява от юрк. Г., който оспорва жалбата. По същество счита, че процесното писмо не представлява индивидуален административен акт, който да подлежи на оспорване, а е указание към заявителя, какво следва да извърши. В писмени бележки по делото се акцентира върху обстоятелството, че заповед по чл. 192, ал. 2 от ЗУТ не може да бъде издадена, преди да бъде изпълнено изискването на чл. 192, ал. 6 от ЗУТ – да бъде определена цената на преминаване по реда на чл. 210 от ЗУТ, но подаденото от жалбоподателя заявление не е придружено от експертна оценка от лицензиран оценител за цената на правото на преминаване, нито е формулирано искане за определяне на такава цена. Прави се възражение за прекомерност на поисканите от жалбоподателя разноски.

Заинтересованите страни – етажната собственост на вх. А на [жилищен адрес] [улица], [населено място], чрез управителя В. А., редовно призована, не взема становище по случая; етажната собственост на вх. Б на [жилищен адрес] [улица], [населено място], представлявана от Д. Ч. – управител на дружеството „Нашия вход“ ООД, редовно призована, не взема становище по случая; етажната собственост на вх. В на [жилищен адрес] [улица], [населено място], представлявана от Н. Х. М., редовно призована, не взема становище по случая.

Административен съд София – град след като се запозна с твърденията на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят „Кишан“ ЕООД е собственик на 47 броя паркоместа, находящи се в самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1932.1491.1.178 по КККР на [населено място], попадащ в УПИ VII-1491, съгласно постановление за възлагане изх. № 59062/11.10.2022 г. В одобрената строителна документация за сградата в този имот било предвидено, че достъпът до паркоместата на жалбоподателя следва да се осъществява от североизток чрез рампа. Такава рампа, обаче, не била изградена. Вместо това, с разрешение за строеж № Б-188/30.05.2007 г. било разрешено строителството на трафопост на мястото, на което е трябвало да бъде изградена въпросната рампа. В съседния имот с идентификатор 68134.1932.1493, представляващ УПИ IV-1492,1493, също била изградена сграда, като двата недвижими имота били собственост на едно и също лице. Транспортното обслужване на ПИ с идентификатор 68134.1932.1491 се осъществявало през ПИ с идентификатор 68134.1932.1493. След смяната на собствеността на имотите, обаче, жалбоподателят изпаднал в невъзможност да осъществява достъп до собствените си паркоместа.

Поради тази причина и с оглед липсата на съгласие от собствениците на самостоятелни обекти, притежаващи идеални части от имот с идентификатор 68134.1932.1493, жалбоподателят подал заявление вх. № РВТ23-ТД26-2140/01.09.2023 г. до кмета на р-н „В.“, СО с искане за откриване на

процедура по издаване на заповед за преминаване през чужд поземлен имот по реда на чл. 192, ал. 3 от ЗУТ. В заявлението било посочено изрично, че се иска и да бъде назначена комисия по чл. 210 от ЗУТ, която да определи цената на правото на преминаване. Към заявлението били приложени: постановление за възлагане; покани до етажната собственост; скица-проект за определяне квадратурата на правото на преминаване. С допълнително заявление от 13.09.2023 г. било представено уведомление от собствениците от етажната собственост на [улица], с което изрично се противопоставяли на преминаването през техния съсобствен имот, с което се нарушава правото на спокойно ползване на прилежащия терен (дворно място), обособен като паркинг.

С вх. № РВТ23-ТД26-2140/3/15.09.2023г. по преписката е приобщено становище на гл. инженер на р-н В., СО, съгласно което не следва да се учредява право на преминаване. В същото е посочено, че се нарушавали изискванията на чл. 192, ал. 4 от ЗУТ (влошават условията за застрояване на поземлените имоти), а от друга страна за ПИ 68134.1932.1491 е имало предвиден достъп до общинска улица - ул. Казбек от юг и улица –тупик от запад, съгласно действащия регулационен план, т.е. налице е техническа възможност за достъп до имота.

С оспорения в настоящото производство отказ, обективизиран в писмо рег. № РТВ23-ТД26-2140/5/03.10.2023г., издадено от „за“ кмета на район В., СО, било прието, че липсват доказателства за това, че всички собственици в засегнатия имот са изразили изрично несъгласие, респ. липсват данни по преписката, че е отправена покана до всички собственици в ПИ 68134.1932.1493. От друга страна е посочено, че искането за предоставяне на достъп през 68134.1932.1493 не е най-целесъобразното техническо решение, доколкото с предложеното трасе се препятства установеният траен начин на ползване на поземления имот и съществува друга техническа възможност за достъп до ПИ 68134.1932.1491 съгласно действащия регулационен план - от ул. Казбек от юг и улица –тупик от запад.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства по настоящото дело, както и в производството по адм.дело № 10135/2023 г. по описа на АССГ са изслушани и приети съдебно-технически експертизи (СТЕ), които съдят кредитира изцяло. След оглед на място и запознаване с техническата документация, вещото лице е констатирало, че в обяснителната записка към наличните в СО НАГ чертежи не се сочи, от къде е достъпът до обектите на ниво сутерен -1 етаж, кота - 2,75 м. (където се намират паркоместата на жалбоподателя). Пешеходен достъп до тези обекти се осигурява чрез стълбищните клетки и асансьорите в сградата, но достъпът за автомобили е само от север - през ПИ 68134.1932.1493. Посочено е, че в одобрения през 2008 година чертеж за кота -2.75, на която кота се намират закупените от жалбоподателя паркоместа, които попадат в самостоятелен обект с идентификатор 68134.1932.1491.1.178, няма предвидени ограждащи стени от север. Северната границата на УПИ VII-1491 е идентична с границата между ПИ 68134.1932.1491 и ПИ 68134.1932.1493 (на заинтересованата страна). От местоположението на изчертаната рампа в източната част на сградата се вижда, че от нея няма достъп до ниво -2.75. От южната страна на жилищната сграда се намира ул. К.. Достъп до подземния етаж на кота -2 (-5.60) от сградата на жалбоподателя се осигурява чрез рампа от ул. К., но тази рампа не е предвидена и не е изпълнена да обслужва етаж -1(-2.75) на сградата. Рампата е с масивни стени и няма предвиден достъп до етаж -1, нито има възможност да се осигури такъв достъп чрез отваряне на нови отвори поради разликите в нивата. Задънената [улица] е с кота еднаква с тази на ул. К. и от нея няма достъп към ниво на кота -1(-2.75), на което се намира самостоятелният обект 68134.1932.1491.1.178 Д. между СОС с идентификатор 68134.1932.1491.1.178 и [улица] е 2.75 до 3 м. и от задънена [улица] - 3 метра.

С оглед тези технически характеристики, вещото лице е направило извод, че осигуряването на

достъп до паркоместата от към [улица]или от към задънена улица от запад не е възможно. Що се касае до наличните външни паркоместа в УПИ VI-1493, с идентификатор 68134.1932.1493 (на заинтересованите страни) вещото лице е посочило, че в първият наличен в СО, НАГ одобрен проект от 27.05.2005 г. няма конкретно обозначени паркоместа, като върху чертежа е записано, че северната част на имота (сега с идентификатор 68134.1932.2441) представлява паркинг с 69 паркоместа, а южната част, (която граничи с имота, в който са паркоместата на жалбоподателя), представлява паркинг с 31 места. В последваща преработка на проекта от 2007 г. в обяснителната записка е посочено, че сградата разполага със 134 паркоместа – 34 гаража и 100 открити паркоместа на кота -1,70. Върху чертежа на кота -1,70 (което поради денивелация се явява кота терен) южно от сградата са изчертани 30 паркоместа, които обаче нямат обозначено конкретно местоположение и размери и не са индивидуализирани. На място границата между УПИ IV-1493 и УПИ VII-1491 не е материализирана, като има паркирани автомобили, които навлизат в северната част на УПИ VII-1491.

В експертизата вещото лице посочва, че допълнително застрояване върху кота -1,70 от имота на заинтересованите страни не би могло да бъде одобрено по редица причини, а именно: към момента изградената в УПИ IV-1493 сграда е с описано РЗП в акт 16 от 21617 кв.м., което е с 5818 кв.м. повече от разрешеното съгласно действащия ПУП; по южната фасада на кота – 1,70 са налични входни врати и прозорци на търговски обекти, което прави невъзможно свързано застрояване по тази фасада и др.

В заключение вещото лице е направило извода, че предложените от жалбоподателя варианти за право на преминаване от [улица]или от [улица]през УПИ VI-1493, имот с идентификатор 68134.1932.1493 (онагледени в скица-проект на л. 31 и сл. от дело № 10135/23 г. на АССГ), е през свободната площ от дворното място, през която площ както по одобрения проект, така и на място се извършва достъпът с автомобили до южната част на УПИ VI-1493, т. е ползването на тази площ няма да влоши условията за застрояване на имота.

С оглед така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи: Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна срещу подлежащ на оспорване административен акт, в предвидения за това срок.

Неоснователно е възражението за недопустимост, направено от ответника, свързано с липса на индивидуален административен акт, а наличието на такъв, който е част от процедура по см. на чл. 21, ал. 5 от АПК. В случая е налице отказ за удовлетворяване на искането на заявителя, респ. отказ за издаване на търсения административен акт. Без правно значение е, как е оформен той – като заповед, писмо или бележка. Съществено е съдържанието на акта, а именно изявление на орган на държавно управление, с което се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на отделни граждани или организации, както и отказът да се издаде такъв акт.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспореното писмо е издадено от компетентен орган, предвид чл. 192, ал. 2 от ЗУТ и приложенияте по делото Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г., т. 5.11 и Заповед № РВТ23-РД15-203/25.09.2023г., с която се възлагат правомощия на зам. кмет на р-н В., СО.

Актът има изискуемото по чл. 59, ал. 2 от АПК съдържание. Мотивите са ясни до степен страните, както и съдът да установят съображенията и волята на административния орган.

В хода на производството не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Въпреки това, обаче, релевантните за случая факти не са оценени правилно от административния орган, което е довело до неправилно приложение на материалният закон, по следните съображения:

Разпоредбата на чл.192 ЗУТ предвижда, че 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 с договора по ал. 1. Цената на правото на преминаване се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по чл.192, ал.2 и ал.3 ЗУТ.

На първо място съдът приема за безспорно установено, че в процесния случай не е постигнато съгласие със собствениците на имота, през който следва да бъде учредено правото на преминаване, като за това свидетелстват, както отправените от жалбоподателя покани до етажните собственици, така и приложеното по делото уведомление от последните, с което се заявява изричният им отказ от подобно преминаване през тяхната собственост.

На второ място от приетата в настоящото съдебно производство СТЕ, както и от СТЕ при предходното разглеждане на делото, се установява, че транспортен достъп до процесните паркоместа на жалбоподателя не може да бъде осъществен само по улица или чрез изградена рампа, а единствено като се премине през имота на заинтересованите страни. Причините да се стигне до подобен парадокс са подробно описани в СТЕ, като съдът не счита, че същите следва да се обсъждат в настоящото производство, тъй като за него е от значение единствено обстоятелството, че липсва самостоятелен достъп до паркоместата на жалбоподателя.

На трето място, позовавайки се на СТЕ съдът приема, че няма друго техническо решение, което да е икономически по-целесъобразно, освен предложеното от жалбоподателя. Всички останали възможни варианти за достъп до процесните паркоместа са свързани с премахване на съществуващи и въведени в експлоатация съоръжения (трафопост), изграждане на сложни за изпълнение рампи, с цел преодоляване на естествената денivelацията на терена, което неминуемо би довело до много по-големи разходи в сравнение с предложения проект за преминаване от страна на жалбоподателя. В този смисъл необосновано е твърдението на административния орган, че била налична възможност за достъп до имота по ул. Казбек от юг и улица –тупик от запад, без да отчете и обсъди необходимите строително ремонтни дейности за реализирането на тази възможност. Според заключението на СТЕ при трите варианта, предложени от жалбоподателя „КИШАН“ ЕООД, не се налагат никакви строителни дейности или други разходи за осъществяването им. Вещото лице е дало заключение, че при тези варианти ще се засегнат две паркоместа в имота на заинтересованите страни. Също така, обаче, се констатира, че по отношение на този имот (68134.1932.1493) в кадастралната карта не е отразено наличието на паркинг, а в проектната документация липсват нанесени самостоятелни паркоместа, прилежащи към отделни апартаменти. Последното води към извода, че дворното пространство на имот 68134.1932.1493, граничещо с имота, в който се намират процесните паркоместа, се използва като паркинг по взаимно съгласие на етажната собственост, поради което и начинът на трайното му ползване няма да се промени.

На последно място, що се касае до условията за застрояване на ПИ 68134.1932.1493 в СТЕ вещото лице е посочило, че имотът е изцяло застроен, като няма възможност за извършване на каквото и да било допълващо застрояване. Следователно липсва възможност за влошаване на условията за застрояване на ПИ 68134.1932.1493.

Предвид гореизложеното съдът счита, че са налице всички предпоставки за прилагане на

хипотезата на чл. 192, ал. 2 от ЗУТ, а именно учредяване на право на преминаване през чужд поземлен имот със заповед на кмета на общината. Постановеният отказ, обективиран в писмо рег. № РВТ23-ТД26-2140-(5)/03.10.2023 г., като незаконосъобразен следва да бъде отменен, а преписката върната за ново произнасяне, съобразно мотивите на настоящето съдебно решение. Така в рамките на оперативната самостоятелност административният орган следва да избере един от приложените от жалбоподателя варианти, онагледен в приложените към административната преписка проекти. Освен това, с оглед разпоредбата на чл. 192, ал. 6 от ЗУТ, преди да бъде издадена заповед по ал. 2, следва да се проведе процедура по чл. 210 от ЗУТ за оценка на правото на преминаване, за която процедура, противно на твърденията на ответника, жалбоподателя е сезирал и поискал от административния орган да бъде започната, още с подаване на заявление вх. № РВТ23-ТД26-2140/01.09.2023 г. до кмета на р-н „В.“, СО.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК основателна се явява претенцията на жалбоподателя за присъждане на разноски по делото, които са доказани в размер на: 1022,58 евро – възнаграждение за процесуално представителство (видно от договор за правна помощ от 10.11.2025 г.), 680 евро за извършена СТЕ; 5,11 евро – за издаване на съдебни удостоверения, или всичко общо 1707, 69 евро разноски по адм.дело № 3857/2025 г. по описа на АССГ. Настоящият състав на съда следва да се произнесе и по сторените разноски при предходното разглеждане на делото, както пред първата инстанция, така и пред касационната на основание чл. 226, ал. 3 от АПК. Така, сторените разноски от жалбоподателя по адм.дело № 10135/2023 г. по описа на АССГ възлизат в размер на 1155,52 евро, а по адм.дело № 6038/2024 г. по описа на ВАС – в размер на 1022,58 евро. Съдът счита, че направеното от ответника в о.с.з. възражение досежно размера на поисканите разноски е неоснователно, тъй като същото беше бланкетно споменато, без да бъде аргументирано, докато съдът приема с оглед фактическата и правна сложност на делото, че поисканият размер на разноските не е прекомерен.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ писмо рег. № РВТ23-ТД26-2140-(5)/03.10.2023 г., подписано от „за“ кмета на р-н „В.“, СО, с което е отказано издаването на заповед за право на преминаване през чужд поземлен имот.

ВРЪЩА делото като преписка на административният орган за произнасяне в едномесечен срок, съобразно дадените от съда указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „КИШАН“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] сумата от:

- 1707, 69 евро разноски по адм.дело № 3857/2025 г. по описа на АССГ;
- 1155,52 евро разноски по адм.дело № 10135/2023 г. по описа на АССГ;
- 1022,58 евро разноски по адм.дело № 6038/2024 г. по описа на ВАС.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14 дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия: