

РЕШЕНИЕ

№ 25024

гр. София, 22.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в
публично заседание на 15.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **7907** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 АПК във връзка с чл. 215, ал. 1 ЗУТ. Образувано е по жалба от К. А. М. срещу решение по т. III от Протокол № 2 от 05.06.2025 г. на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО – район „П.“, назначена със заповед на кмета на СО - район „П.“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.609.213.

В жалбата са изложени подробни съображения за незаконосъобразност на процесното решение, с което комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ определя цена за право на прокарване през поземлен имот с идентификатор 68134.609.213 по КККР. Оспорва се изготвената и приета от комисията пазарна оценка като занижена и несъответстваща на действителната пазарна стойност на имота. Прави се искане за отмяна на оспореното решение.

Ответникът - Столична община, в съдебното заседание чрез процесуалния представител юрк. М. и с представеното писмено становище оспорва жалбата като неоснователна и претендира отхвърлянето ѝ, както и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни – „Конструктив Инвест“ ЕООД и „Бетон-М“ ЕООД, не се представляват в производството и не вземат становище по жалбата.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Административното производство е образувано по подадено от заинтересованата страна „Конструктив Инвест“ ЕООД заявление с вх. № РПД24-ТД26-1353 от 20.12.2024 г. по описа на СО - район „П.“ с искане за издаване на заповед за учредяване на право на прокарване на канализация до поземлен имот с идентификатор 68134.609.1289 през чужд поземлен имот с

идентификатор 68134.609.213. Със заявлението е посочено, че не е постигнато съгласие с всички собственици на служещия имот за сключване на писмен договор по чл. 193, ал. 1 ЗУТ и са приложени документи за собственост и документи, доказващи непостигнато съгласие за доброволно установяване на правото на прокарване - констативен протокол, издаден на 19.12.2024г. от нотариус с рег. № 594 на НК.

С допълнително заявление с рег. № РПД24-ТД26-1353-(7) от 23.05.2025 г. е представена експертна оценка за определяне на пазарна стойност за правото на прокарване през поземлен имот с идентификатор 68134.609.213 - 11,5 кв.м, в която е посочено, че пазарната стойност за правото на прокарване за 11,5 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.609.213 е в размер на 445 лева. Със Заповед № РПД25-РД91-48 от 24.03.2025г. на кмета на район „П.“ - СО на основание Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на Столична община, т. 7, и предоставени правомощия по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ е назначена поименно определена комисия със задача да определя служебно или въз основа на искане на заинтересовани лица обезщетения или оценки по чл. 210, ал. 2 ЗУТ по пазарни цени, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, раздел "Цени на правото на строеж, сервитутни права, право на ползване и използване на общински имоти за техническа инфраструктура", приета с Решение № 81 по протокол № 7 от 28.02.2008г. Със заповедта са определени правилата за работа и са утвърдени образци на протоколите за работа на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ.

Установява се от представения протокол № от 05.06.2025 г. от заседание на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО – район „П.“, назначена със Заповед № РПД25-РД91-48 от 24.03.2025г. на кмета на района, че комисията е разгледала заявление с вх. № РПД24-ТД26-1353-(7)/23.05.2025г. и представените документи, като е взела решения, с които приема представената експертна оценка и предлага на кмета на Столична община - район „П.“ да издаде заповед за учредяване право на прокарване, съгласно чл. 193, ал. 3 ЗУТ, през имот с идентификатор 68134.609.213 в полза на „Конструктив Инвест“ ЕООД.

Решението е взето единодушно и е подписано от всички участвали членове на комисията.

Решението на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО – район „П.“, обективизирано в протокол № 2 от 05.06.2025г., е съобщено на жалбоподателя чрез връчване на копие от протокола на 16.07.2025 г., а жалбата срещу него е подадена чрез органа на 23.07.2025 г.

За изясняване на делото от фактическа страна е изслушана и е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещото лице В. Я., което съдът кредитира изцяло като пълно, ясно, обективно и компетентно дадено. Вещото лице установява, че пазарната стойност на правото на прокарване на канал в поземлен имот с идентификатор № 68134.609.213 за 11,5 кв.м възлиза в размер на 1061 лева, с равностойност от 542,34 евро.

В съдебното производство допълнително са представени писмени доказателства, в това число нот. акт № 125, рег. № 733, дело № 74 от 2024г., установяващи активната процесуална легитимация на жалбоподателя, както и уведомление на основание чл. 25, ал. 1 ЗОС до собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.609.213 и 68134.609.276 и заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС от 17.03.2026г.

При така установеното от фактическа страна и като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 АПК и по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, съдът формира следните правни изводи:

Предмет на оспорване е решение по т. III от Протокол № 2 от 05.06.2025 г. на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО – район „П.“, назначена със Заповед № РПД25-РД91-48 от 24.03.2025г. на кмета на СО - район „П.“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.609.213.

Жалбата е подадена в законоустановения срок, от активно легитимирано лице, за което е налице

правен интерес от оспорването на решението на комисията по чл. 210 ЗУТ към Столична община - район "П." в частта относно поземлен имот с идентификатор 68134.609.213, и срещу акт, за който е предвиден съдебен контрол за законосъобразност, с оглед изричната разпоредба на чл. 210, ал. 3 във вр. с чл. 215, ал. 1 ЗУТ. По тези съображения съдът приема, че жалбата е допустима и подлежи на разглеждане по същество.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, като съображенията за това са следните:

Съгласно чл. 193, ал. 1 ЗУТ правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите. Според чл. 193, ал. 3 ЗУТ, когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината. Цената на учреденото право по ал. 3 и 4 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 3 и 4 - чл. 193, ал. 8 ЗУТ.

Съобразно разпоредбата на чл. 210, ал. 1 ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 АПК при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т.е., на всички основания, визирани в чл. 146 АПК. При преценката си съдът изхожда от правните и фактически основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства, като не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

В разглеждания случай оспореното пред настоящата съдебна инстанция решение е издадено от компетентен орган, а именно комисия, назначена със заповед на кмета на СО - район „П.“ по реда на чл. 210, ал. 1 ЗУТ, в кръга на предоставените ѝ по закон правомощия. Комисията по чл. 210 ЗУТ е орган, чиито правомощия са определени със специалния ЗУТ. Актовете на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ са индивидуални административни актове по своя характер и съгласно разпоредбата на ал. 3 от същия текст подлежат на самостоятелен съдебен контрол. Комисията, постановила процесното решение, е заседавала в състава, определен със заповедта на кмета на СО - район „П.“, на заседанието са участвали определените поименно членове, които са и подписали решението. Поради това настоящият съдебен състав приема, че решението е постановено от компетентен орган.

Актът е издаден при спазване изискванията за писмена форма, като съдържа реквизити съгласно чл. 59, ал. 2 АПК, включително и фактически и правни основания за издаването му.

Оспореното решение на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ при СО - район „П.“ е постановено обаче при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила.

По делото не са ангажирани доказателства за уведомяване на собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.609.213 за образуването административно производство, поради което следва да се приеме, че за първи път им е съобщено с предоставянето на възможност да се запознаят с решението по Протокол № 2 от 05.06.2025 г. на комисията по чл. 210 ЗУТ. Нарушението по чл. 26 АПК в конкретния случай е съществено, тъй като е пречило правото на посочените лица да се запознаят със събраните доказателства, да представят други такива и да се защитят. Неучастието на заинтересована страна и необсъждането на нейните възражения, обяснения, доказателствени искания и доказателства може да доведе до различни изводи и до

различно проявление по предмет, обем и съдържание на крайното властническо волеизявление, чрез което се прилага законът от административния орган. В този смисъл например решение № 14446 от 29.10.2019 г. по адм. дело № 45/2018 г. на ВАС, III отд.

Отделно от горното, както се посочи вече, като орган по чл. 210, ал. 1 ЗУТ комисията е овластена да изготвя оценки и определя размера на дължимите обезщетения в предвидените в закона случаи. В случая по делото се установи, че приетата експертна оценка е изготвена по възлагане от страна в административното производство - дружеството, в чиято полза са възникнали сервитутни права и което има пряк интерес от изхода на производството, противоположен на интереса на собствениците. Изходните данни, по които е работил оценителят, не са налични в преписката и не могат да бъдат проверени в съдебното производство. От своя страна комисията е разгледала тази едностранно възложена от заинтересована страна, а не от нея, експертна оценка, без да предостави предварително възможност на собствениците на имота да изразят становище съобразно изискванията за участие на страните в производството по чл. 34 АПК. Макар при произнасянето си по искането за оценка комисията да има право да бъде подпомогната от лица със специални знания, това трябва да стане при спазване на изискванията по чл. 49 и сл. от АПК. В настоящия случай данни за възлагане на експертиза от страна на комисията липсват. По този начин обжалваното решение е обосновано с експертна оценка, възложена не от административния орган, а от заинтересована страна в административното производство. Според съда няма пречки преди приемането на оценката от комисията по чл. 210 ЗУТ, същата да е изготвена от лицензиран оценител, на когото обаче това следва да е било възложено служебно от самата комисия, по нейна преценка на конкретен оценител, а не от страна в производството.

Решението е издадено и в противоречие с целта на закона, като с него не се постига справедливо обезщетяване на право на прокарване съгласно чл. 193, ал. 3 ЗУТ по отношение на служещия имот.

При изготвяне на оценката в административното производство не се установява по какъв начин са избрани сравнимите имоти и открити ли са други имоти със сходни характеристики. Въз основа на заключението на изслушаната в съдебното производство съдебно-оценителна експертиза се установи, че пазарната стойност на правото на прокарване на канал в поземлен имот с идентификатор 68134.609.213 за 11,5 кв.м възлиза в размер на 1061 лева.

По тези съображения съдът намира, че при постановяване на процесното решение ответният орган е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, довели до неправилното приложение на материалния закон и целта на същия, поради което същото като незаконосъобразен административен акт следва да бъде отменено. Преписката следва да бъде върната на административния орган за ново разглеждане, в хода на което да се възложи изготвянето на нова оценка за процесния имот, в която да бъдат съобразени пазарните цени на имоти със сходни характеристики /местоположение, инфраструктура, начин на трайно ползване, категория, състояние и други/, като следва да се осигури участието на всички страни в административното производство.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора на жалбоподателя се следват разноски на основание чл. 143, ал. 1 АПК, поради което следва да му се присъдят своевременно поисканите и доказани такива в общ размер от 155,11 евро – за заплатена държавна такса и депозит за експертиза.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на К. А. М. решение по т. III от Протокол № 2 от 05.06.2025 г. на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО – район „П.“, назначена със заповед на кмета на СО - район „П.“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.609.213.

ИЗПРАЩА преписката на административния орган за ново произнасяне в едномесечен срок и в съответствие с мотивите на настоящия съдебен акт.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. А. М. на основание чл. 143, ал. 1 АПК сумата от 155,11 евро, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи по реда на чл. 137 АПК.

СЪДИЯ: