

РЕШЕНИЕ

№ 16112

гр. София, 27.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в публично заседание на 27.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Биляна Кирилова, като разгледа дело номер **12478** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. чл.215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД, представлявано от В. О. Щ., срещу решение по т.2 от протокол № РВТ24-ГР94-2802/6/ от 26.09.2025г. на комисия, назначена със заповед № РВТ24-РД92-1/24.04.2024г., изменена със заповед № РВТ24-РД91-63/17.07.2024г. на кмета на район „Витоша“, в частта относно определения размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за право на преминаване през имот с идентификатор № 68134.1970.4227.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени твърдения за неправилно приложение на материалния закон при определяне на пазарната оценка на правото на преминаване през ПИ № 68134.1970.4227 за осигуряване на достъп до ПИ № 68134.1970.2160, поради следните съображения:

Определянето на пазарната оценка на правото на преминаване по реда на чл.210, ал.1 във връзка с чл.192, ал.6 от ЗУТ, изисквало прилагане метода на пазарните сравнения, при съобразяване площта от имота, която е обхвата от предвиденото с проекта трасе, срока, вида и интензитета на ограниченията на ползването на служещия имот. В случая, цената от 30 000, 00 лева за сервитут от 112, 30 кв.м. била необоснована и занижена.

Счита, че приетата от комисията по чл.210 от ЗУТ оценка не е била съобразена с нормативните изисквания и критерии и не съответствала на пазарните цени на процесния имот. При определяне на еднократното парично обезщетение комисията не е взела предвид, че сервитутът, ограничавал ползването на служещия имот от неговия собственик, поради което и самата пазарна оценка се явявала крайно и необосновано занижена спрямо действителната пазарна цена и явно

несправедлива. Отделно от това, при изготвяне на пазарната оценка, не са били взети предвид конкретни данни и характеристики на процесния имот, находящ се в близост до населеното място, както и други данни влияещите върху стойността (предназначение на имота, категория на земята и местонахождение).

В проведеното открито заседание на 27.03.2026г. жалбоподателят, чрез своя процесуален представител адв. К. Ч. поддържа жалбата. В хода на устните състезания, моли да се обяви нищожност, респ. да се отмени акта в оспорената част и да се определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Претендира възстановяване на направените разноски, които съобразно приложен списък по чл.80 ГПК възлизат на 4 699, 28 евро. Обобщаващи доводи за незаконосъобразност и недействителност на акта са развити в писмени бележки от 15.04.2026г.

Ответникът - Столична община, район "Витоша", чрез процесуален представител юрк. Х. Г., изразява становище за неоснователност на оспорването. Моли жалбата срещу него да бъде отхвърлена, като се потвърди решението. Излага, че същото е издадено от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормите на материалния закон. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и формулира възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на срещнатата страна.

Заинтересованата страна- К. Х. Б., чрез процесуален представител адв. С. Д. е депозирал писмено становище на 19.01.2026г., в което оспорва жалбата. По същество пледира за нейното отхвърляне, защото счита, че са били налице всички фактически и правни основания за издаване на решението.

Избраният подход бил най-прекият достъп до ПИ № 68134.1970.2160, икономически най-издържан, рационален и подходящ. Според него, така учреденото право на преминаване е в оптимален вариант и с минимално необходимата площ, не се засягали реализирани сгради или бъдещи такива, поради което, не съществувала друга възможност за по-уместно техническо решение.

Поземлен имот № 68134.1970.2160 нямал изход към улица, поради което в производство по чл.192, ал.2 от ЗУТ, трябвало да бъде учредено право на преминаване през чужд имот, като единственият имот, през който можело да се осъществи достъп, бил ПИ № 68134.1970.4227. Одобряването на нов проект за ПУП- ПРЗ, вкл. и уличната регулация по о.т.641-о.т.648 било едно бъдещо несигурно събитие, което не следвало да се преценява към момента на издаване на оспорения акт.

Оспореното решение било материалноправно законосъобразно. Определянето и заплащането на обезщетение било предпоставка за издаване на заповед по чл. 192, ал. 2 или ал. 3 от ЗУТ. От заключението на изготвената съдебно-техническа експертиза се установявало, че разликата в стойността, се дължала на ръста на цените на имотите от 2024г. до сега, поради което възприетия от органа доклад за бизнес оценка бил правилно съобразен при изчисляване на равностойното паричното обезщетение за правото на преминаване.

По тези съображения и изтъкнатите доводи в писмени бележки от 09.04.2026г., заинтересованата страна моли, жалбата на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД да бъде отхвърлена, както и да се присъдят направените разноски в размер на 600, 00 евро.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

С влязло в сила на 17.05.2024г. решение № 2263/03.05.2023г. по гр.дело № 14208/2021г. на СГС, ГО, I-26 състав, оставено в сила с решение № 328/25.03.2024г. по гр. дело № 2052/2023г. на САС,

ГК, 2 състав, е било признато за установено по отношение на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД, че К. Х. Б. е собственик на ПИ № 68134.1970.2160 с площ от 1113 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, номер по предходен план 2160, при граници: ПИ № 68134.1970.1592, ПИ № 68134.1970.152, ПИ № 68134.1970.33, ПИ № 68134.1970.4227, с адрес: [населено място], район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“. „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД е било осъдено да предаде на К. Х. Б. владението върху този недвижим имот на основание чл.108 ЗС.

От К. Х. Б. до кмета на Столична община, район „Витоша“ е подадено заявление вх.№ РВТ24-ГР94-2802/05.08.2024г. за учредяване на право на преминаване през ПИ № 68134.1970.4227, собственост на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД. Поради това се иска от кмета на район „Витоша“ да предприеме необходимите действия за определяне на размера на дължимото обезщетение на собственика на засегнатия имот по чл. 210 от ЗУТ.

Видно от скица № 15-1222756/10.11.2021г., недвижимият имот на заинтересованата страна с идентификатор № 68134.1970.2160 е нанесен в кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на изпълнителния директор на АГКК. Този имот е с площ от 1113 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- ниско застрояване (до 10м.), при граници: ПИ № 68134.1970.1592, ПИ № 68134.1970.152, ПИ № 68134.1970.33, ПИ № 68134.1970.4227.

Изготвен е бил експертен доклад, от инж. Й. П. за определяне на пазарната стойност на безсрочен сервитут, с площ от 112,3 кв.м. през ПИ № 68134.1970.4227 за осигуряване на достъп до ПИ № 68134.1970.2160, който сервитут е графично изобразен на скица, приложена на л.47 от делото, изработена от правоспособно лице по ЗКИР. Оценката на имота е определена по пазарен метод, при изследване та критериите: площ на сервитута; обща площ на имота; видове ограничения на ползването; срок на ограничението. Същата е на стойност от 30 000, 00 лева, без ДДС.

Документите са били разгледани на заседание на комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със заповед № РНТ24-РД-92-1/24.04.2024г., изменена със заповед № РВТ24-РД91-63/17.07.2024г. на кмета на Столична община, район „Витоша“.

С протокол № РВТ24-ГР94-2802/6/ от 26.09.2025г. комисията е приела, че оценката за обезщетението за правото на преминаване през засегнатия имот на жалбоподателя № 68134.1970.4227 с площ от 112, 30 кв.м, е 30 000, 00 лева, без ДДС.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение на вещото лице инж. А. Ж. А., което се възприема от съда, като обективно, компетентно и безпристрастно изготвено. От данните по него се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

1. При положение, че от Столична община и ОПП-СДВР се съгласува скицата на л.118 от делото за вход/изход в източната част на ПИ № 68134.1970.4227, то този вариант е икономически най- целесъобразен за правото на преминаване до ПИ № 68134.1970.2160. В противен случай, следвало да се предвиди право на преминаване през най-източната част на ПИ № 68134.1970.1592, през ПИ № 68134.1970.4404 и нереализираната но предвидена по ПУП [улица]-507- 507а-508 (от юг). По този начин, изчислената площ на трасето е 338 кв.м. и то до предвидената и нереализирана улица, като се преминава през частни имоти.

2. Не е икономически по-целесъобразно правото на преминаване до ПИ № 68134.1970.2160 да се учреди през ПИ № 68134.1970.33, тъй като имотът е с начин на трайно ползване- дере и за прокарването на път следва да бъде изградено мостово съоръжение със съответните процедури за това (изменения на ПУП, съгласие на собственика, проекти, РС и т.н.). Собствеността на ПИ № 68134.1970.33 е държавна публична.

3. Трасето на правото на преминаване до ПИ № 68134.1970.2160 през ПИ № 68134.1970.4227

преминавало през новопредвидената сграда, съгласно проект за изменение на ПУП-ПРЗ, внесен в НАГ за процедуране във връзка със заповед № РА50-803/09.09.2022г. на главния архитект на С..

4. Въз основа на представената скица на л. 47 от делото, временният път за достъп до ПИ № 68134.1970.2160 е с ширина 3,5м., дължина 31,76 м.- 32,39 м. и площ 112,30 кв.м. Достъпът е предвиден от съществуващ в момента портал вход/изход. С така предвиденото трасе за временен достъп /път/ не се засягат съществуващи сгради, но с оглед установеният начин на ползване-открит склад за строителни материали ще се възпрепятства начина на ползването на търговския обект в ПИ № 68134.1970.4227. На място в ПИ № 68134.1970.4227, № 68134.1970.1592 и част от № 68134.1970.2160 има търговски обект - строителен магазин МАХХМАРТ. Търговският обект имал ограда и се ползвали два портала, през единият (източния) от които е дадено правото на преминаване. На вещото лице не са предоставени данни за съгласувана схема за вход/изход на търговския обект със СО и ОПП-СДВР след изграждането през 2011г. на Софийски околоръстен път в сегашния му габарит, поради което не било ясно дали този портал (източния) може да се обслужва от южното локално платно на СОП, тъй като се касаело за път от републиканската пътна мрежа. Схемата на л. 118, се отнасяла само до един вход/изход, който е разположен в западната част на УПИ VIII-4227,1592 „за обществено обслужване“, кв. 16, м. „Ботаническа градина“, където се изменял профила на СОП от о.т.641 до о.т. 648 с удължаване на разделителната ивица между транзитния от локалния трафик с цел осигуряване на вход-изход към имота. Предвиденото удължаване на разделителна ивица между южното локалното платно и платното на движение на СОП бил само пред западния вход- изход, докато правото на преминаване било определено да се осъществява от източната част на ПИ № 68134.1970.4227.

5. Пазарната стойност на правото на преминаване с площ на сервитута от 112,30 кв.м., през ПИ № 68134.1970.4227, за период от една година, вещото лице е определило в размер на 2 192, 00 лева, без ДДС.

6. Пазарната стойност на правото на преминаване с площ на сервитута от 112,30 кв.м., през ПИ № 68134.1970.4227, за безсрочен период, според експерта възлиза на стойност от 41 095, 00 лева, без ДДС.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в преклузивния срок по чл.149, ал.1 от АПК, във вр. чл.215, ал.2 ЗУТ и от лице, чийто материални права са пряко и непосредствено засегнати от акта.

На първо място, атакуваното решение е издадено от компетентен административен орган – комисия по чл. 210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНТ24-РД92-1/24.04.2024г., изменена със заповед № РВТ24-РД91-63/17.07.2024г. на кмета на Столична община, район „Витоша“. Комисията се състои от 10 членове, като решението е взето с мнозинство от 8 гласа, както и е подписано от председателя на основание чл.59, ал.2, т.8 АПК. В този смисъл не се констатира порок на волеизявлението по чл.146, т.1 от АПК, което да обуслови неговата невалидност.

На второ място, решението е издадено в писмена форма и съдържа нормативно установените в чл.59, ал.2 от АПК реквизити, доколкото в ЗУТ липсват специални изисквания в тази насока. Посочена е правната квалификация, фактическите основания, както и доказателствата въз основа на които са установени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол и осигурява възможност на оспорващия да организира защитата си в процеса.

На трето място, не са били извършени съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да обуславят отмяна по см. на чл.146, т.3 АПК.

Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в преписката доказателствен материал. Съобразно служебното начало в процеса, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са извършени съществени процесуални нарушения, при изясняване на предмета на спора, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби. Действително, жалбоподателят не е получил адресираното до него уведомление изх. № РВТ24-ГР94-2802/3/30.12.2024г. за започване на административното производство. Същото е било изпратено до адреса и седалището на неговото управление, а именно: [населено място], [улица], но писмото се е върнало с отразяване „преместен“. В тази хипотеза, ответникът е следвало да процедира по реда на чл.18а, ал.9, ал.10 от АПК, което не е направил, като по този начин е допуснал процесуално нарушение, което обаче не съставлява самостоятелно основание за отмяна на акта. Това е така, защото „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД в съдебното производство е имало възможността да се запознае с всички събрани писмени доказателства, да направи възражения, да изрази становище по констатациите на ответника и да ангажира доказателства в подкрепа на своите твърдения. Правото на защита е упражнено в хода на делото в пълен обем, поради което и след отмяната на чл.168, ал.4, ал.5 от АПК /обн. ДВ. бр. 15/19.02.2021г./, съдът не може единствено на това основание да върне преписката за ново разглеждане на ответника, без да изследва и останалите условия за законосъобразност по чл.146, т.4 и т.5 АПК.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел по см. на чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

Съгласно чл. 210, ал.1-3 от 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. Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията. Правото на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите. В случаите, 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 (чл.192, ал.1 и ал.2 ЗУТ). Цената на правото на преминаване се определя по реда на чл. 210 ЗУТ и се заплаща преди издаване на заповедта (чл.192, ал.6 ЗУТ). Решението на комисията се съобщава на страните и обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс. В рамките на настоящото производство не се осъществява съдебен контрол върху предпоставките за учредяване на правото на преминаване по чл. 192, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, както правилно отбелязва процесуалният представител на ответника юрк. Х. Г.. Те биха били предмет на обсъждане при евентуално оспорване на заповедта на кмета на район „Витоша“ по чл. 192, ал.2 от ЗУТ, която се издава след влизане в сила на оценката. Предмет на делото е единствено определената от комисията цена, поради което няма да бъдат разглеждани възраженията на жалбоподателя за това законосъобразно ли е осигуряването на правото на преминаване през неговия имот, с оглед условията по чл.192, ал.4 ЗУТ.

Законодателното решение свързано с учредяване на право на преминаване през чужд имот, е собствениците на тези имоти да получат равностойно парично обезщетение. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена (чл. 17, ал. 3 от Конституцията), която включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки

несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. Това налага адекватната обезвреда (равностойното парично обезщетение), включително и в случаите, когато се обременява със сервитут един недвижим имот.

Съдът приема, че решението на комисията за определяне на размера на цената за право на преминаване през имот **№ 68134.1970.4227** е незаконосъобразно. Размерът от 30 000,00 лева (тридесет хиляди лева) се базира на експертен доклад, изготвен чрез претегляне на оценките на имотите по метода на сравнение с продажби на недвижими имоти, находящи се в близост до процесните. Не са посочени обаче конкретните имоти, с които оценителят е извършил съпоставката, нито са приложени доказателства за осъществени сделки с тях. Видно от експертния доклад тегловият коефициент „Ксп“ е 0,9 („Ксп“-експертно определен коефициент, отчитащ вида на сервитута), т.е. влияе сериозно върху пазарната стойност на сервитута, така че води до по-ниска крайна оценка. Поради това съдът възприема за правилен използваният от вещото лице инж. А. Ж. А. метод на справедливата пазарна стойност на имотите, който изхожда от цените на сходни имоти от същата категория, разположени в устройствена зона „Оз1“ в близост до процесните, формирани при реално сключени сделки за покупко-продажба. Изчислената на база на този метод стойност е коригирана с коефициент „Ксп“ - 1,0 (който в случая е отрицателен), а също се отчита срока на сервитута (безсрочен), вида му с оглед степента, в която се ограничава ползването на ПИ **№ 68134.1970.4227**. Съдът намира, че експертното заключение е компетентно и обективно изготвено, като оценката не се отклонява от принципа за пазарната равностойност. Този размер на обезщетението в по-същинска и всеобхватна степен отчита евентуалните неблагоприятни въздействия върху служещия имот, а от тук и се явява по-справедливо. Размерът на дължимото обезщетение за учредяване на процесния сервитут, съобразно посочената от вещото лице формула, е изчислен общо на 41 095,00 лева без ДДС (превалутирани на 21 011, 54 евро) за 112, 30 кв.м. от ПИ с идентификатор № **68134.1970.4227**. При това положение приетата от органа стойност се явява незаконосъобразна по причина, че не съответства на действителната пазарна цена, което налага изменение на обжалваното решение. Дължимото обезщетение, платимо от К. Х. Б. в полза на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД следва да бъде увеличено на **21 011, 54 евро**, без ДДС.

В заключение, размерът на равностойното парично обезщетение за правото на преминаване през поземления имот на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД е определен неправилно, поради което подлежи на увеличение. Оценката на имота, засегнат от сервитута е елемент от материалната законосъобразност на решението, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването му, в частта

относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.
При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК в полза на жалбоподателя следва да се възстановят заплатените разноски, които са следните:
1. Държавна такса от **25, 56 евро**; 2. Възнаграждение за вещо лице от **306, 78 евро**; 3. Адвокатски хонорар от **4 366, 94 евро**. От ответника е обективизирано възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, което съдът счита за основателно. Касае се за правен спор, без особена фактическа и правна сложност, като съдът преценява вида, характера на делото, защитаваният интерес, броят открити заседания, както и обема на извършените процесуални действия от адв. К. Ч.. Съдът водейки се от тези критерии и съобразявайки разпоредбата на чл.8, ал.1 във вр. чл.7, ал.2, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004г. за възнаграждения за адвокатска работа /загл. изм. ДВ. бр.14/18.02.2025г./ приема, че размер от 3 050, 00 лева (три хиляди и петдесет лева) е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата. Сумата се превалутира и възлиза на 1 559, 44 евро (хиляда петстотин петдесет и девет евро и четиридесет и четири евроцента). Общият размер на разноските, които следва да бъдат възстановени от ответника е **1 891, 78 евро** (хиляда осемстотин деветдесет и едно евро и седемдесет и осем евроцента).

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК,
Административен съд София-град, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ решение по т.2 от **протокол № РВТ24-ГР94-2802/6/ от 26.09.2025г.** на комисия, назначена със заповед № РВТ24-РД92-1/24.04.2024г., изменена със заповед № РВТ24-РД91-63/17.07.2024г. на кмета на район „Витоша“, в частта относно размера на цената на правото на преминаване през имот с идентификатор **№ 68134.1970.4227**, като:

ОПРЕДЕЛЯ цена на право на преминаване за собственика на имот с идентификатор **№ 68134.1970.4227**, находящ се в [населено място], район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“, с площ заета от сервитута от 112,30 кв.м., в размер на сумата от **21 011, 54 евро** (двадесет и едно хиляди и единадесет евро и петдесет и четири евроцента) без ДДС, платима от К. Х. Б. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], ет.3.

ОСЪЖДА Столична община, район „Витоша“ с адрес: [населено място], [улица], да заплати на „ТОПЛИВО ИМОТИ“ АД, представлявано от В. О. Щ., ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], район „Красно село“, [улица], сумата от **1 891, 78 евро** (хиляда осемстотин деветдесет и едно евро и

седемдесет и осем евроцента), на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.215, ал.7, т.5 ЗУТ.

Съдия: