Р Е Ш Е Н И Е
№ 44125

гр. София, 10.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 32 състав,** в публично заседание на 21.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **5297** 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) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Манастир "У. Б." против решение на Комисията по чл.210 ЗУТ при район „Т.“ на Столична община (СО), обективирано в протокол № 2/12.12.2025г., по т.3 от дневния ред. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Заинтересованата страна „Си Джи Хоум 4“ ЕООД чрез процесуалния си представител изразява становище, че решението следва да бъде изменено в частта относно цената на сервитутното право.

След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

Производството пред административния орган е образувано по заявление № към РТР24-ТД26-689-[5]/09.09.2025 г. (л.49 от делото), подадено от ЗС, за учредяване на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на основание член 193, ал. 3 ЗУТ, през поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2335, за ПИ с идентификатор 68134.1006.2336. В последния ЗС притежава право на строеж, видно от нотариален акт вх. рег. № 75916/26.10.2023г. на Службата по вписванията (л.52-63). ПИ с идентификатор 68134.1006.2335 е собственост на жалбоподателя, видно от записването за имота в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ЗС отправила нотариална покана до жалбоподателя за сключване на договор съгласно чл.192, ал.1 ЗУТ. В представения констативен протокол от 25.03.2024г. (л.67-68) е отбелязано, че представител на жалбоподателя не се е явил в периода от връчване на поканата на 11.03.2024г. до 25.03.2024г.

Заявлението на ЗС било разгледано от комисия, назначена със заповед № РТР25-РД91-39/28.10.2025г. на кмета на район „Т.“ на СО. За постановяване на актове от този вид издателят й е бил надлежно овластен със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, т.7.27, общодостъпна на адрес: https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=esoft.portal%2FPRAVOMOSHTIA%2FSOA25-RD09-1193_Redacted.pdf. Комисията взела предвид представеното доказателство за непостигнато съгласие между собствениците на ПИ за прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; указателно писмо, издадено от Направление „Архитектура и градоустройство“; удостоверение, издадено от районната администрация на основание § 22 от Заключителните разпоредба (ЗР) на ЗУТ и схема, указваща размера на заявеното сервитутно право. Комисията приела изготвената от лицензиран оценител експертна оценка (л.25-46) за определяне на пазарната стойност на обезщетението съгласно представената от заявителя план-схема за преминаване на съоръженията с общ размер на сервитутната площ 12,32 кв. м. С оспореното решение е определена цена на обезщетението за учредяване на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в размер на 1048 евро. Решението е обективирано в протокол № 2/12.12.2025г., т.3. С него комисията предложила да се издаде заповед за прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на основание чл. 193, ал. 3 от ЗУТ, в полза на заявителя „Си Джи Хоум 4“ ЕООД, през ПИ с идентификатор 68134.1006.2336 с общ размер на сервитутната площ, възлизащ на 12,32 кв. м. Със заповед № РТР26-РД56-301/07.08.2026г. е допусната поправка на явна фактическа грешка в протокола, като е коригиран идентификаторът на ПИ от 68134.1006.2336 на 68134.1006.2335.

В производството пред съда е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. От проведеното проучване вещото лице установила, че ПИ 68134.1006.2335, 68134.1006.2336, 68134.1006.2337 и 68134.1006.2338 по актуалната кадастрална карта заедно съставляват бивш ПИ. Разделянето на последния е направено във връзка предвижданията действащия регулационен план на м. „М. ливади – изток“, одобрен с решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет. По предвижданията на плана ПИ 68134.1006.2335 попада в обхвата на нереализирана [улица] - о. т. 172а - о. т. 174 - о. т. 417 - о. т. 411. Въз основа на направените оценъчни анализи и изчисления вещото лице определя пазарната стойност на сервитутно право на прокарване на канал в ПИ 68134.1006.2335 в размер на 2 493 (две хиляди четиристотин деветдесет и три) евро.

Видно от доклада на лицензирания оценител, приложен в преписката, крайната оценка е в размер, формиран чрез методиката, предвидена в чл.47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Съгласно чл.1 от същата наредба, тя определя основните принципи, специалните правила и приложимите методи за определяне на цените при сделки с недвижими имоти, собственост на СО, цените при придобиване на имоти от общината. Тъй като учредяваното в случая право се отнася до имоти, които не са общинска собственост, правилата на същата наредба не са приложими спрямо тези имоти. Съгласно чл.210, ал.1 ЗУТ, определянето на размера на обезщетението се извършва по пазарни цени. Поради това, съдът в настоящия състав намира, че следва да бъде възприета стойността, определена от вещото лице чрез пазарна оценка, като процесното решение бъде съответно изменено.

Предвид изложеното и като прецени на основание чл. 168, ал. 1 от АПК законосъобразността на оспорения акт съдът в настоящия състав намира, че решението е постановено от компетентен орган и в установената форма, като при издаването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и то е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Във връзка с доводите на жалбоподателя следва да се отбележи, че несъгласието на собственика на засегнатия имот не е пречка за издаване на заповед по чл.193, ал.3 ЗУТ. Тя замества това съгласие, като липсата му в случая се установява не само от представения протокол от 25.02.2024г., но е обективирана и чрез становището, изразявано от жалбоподателя в производството пред съда. Съгласно 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. Последният може да предостави свои функции на длъжностни лица от районната администрация на основание § 1, ал.3 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, което е сторено в случая. Съгласно чл.193, ал.8 ЗУТ, цената на учреденото право по ал. 3 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедта по ал. 3. Не се установява, нито се твърди в случая да е възможно друго икономически целесъобразно решение; обратно, вещото лице изрично посочва, че макар регулацията да не е приложена, предназначението на имота е за улица и топлопроводът минава под него.

С оглед изхода на делото следва да бъде уважено искането на жалбоподателя за възстановяване на направените разноски. Установява се общо размер на последните: 798,64 евро, от които 5.11 евро – платена държавна такса, 282,23 евро – възнаграждение на вещо лице и 511,30 евро – възнаграждение за адвокат, платено съгласно отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие и преводно нареждане. Възражението на ответника за прекомерност на това възнаграждение съдът в настоящия състав намира неоснователно, предвид следното. Съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа, за дела от вида на настоящето е предвидено възнаграждение в размер на 1250 лв. Тъй като страните разполагат със свобода на договаряне, евентуална прекомерност би могла да бъде преценявана при поне двукратно превишение на този нормативно установен ориентир, който позволява преценка от страна на съда за съотношението между платеното в отделния случай и възприетото като минимално необходимо за съответния тип дело от професионалната организация на адвокатите. Платеното в случая не превишава тази стойност. Необходимостта от поне двойно превишение, за да се пристъпи към обсъждане и обосноваване на намесата на съда в договорните отношения между адвоката и клиента, се поражда от необходимостта да бъде зачетена свободата на договаряне, като част от свободната стопанска инициатива, на която се основава икономиката на страната, съгласно чл.19, ал.1 от Конституцията. Възстановяването на разноските е дължимо от СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение на Комисията по чл.210 ЗУТ при район „Т.“ на Столична община, обективирано в протокол № 2/12.12.2025г., по т.3 от дневния ред, като определя размер на обезщетението за учредяване на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2335: 2 493 (две хиляди четиристотин деветдесет и три) евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Манастир "У. Б.", с БУЛСТАТ[ЕИК], сумата 798,64

евро (седемстотин деветдесет и осем евро и шестдесет и четири цента) – разноски по делото.
Решението е окончателно на основание чл.215, ал.7, т.5 от Закона за устройство на територията.
Съдия: