

РЕШЕНИЕ

№ 7988

гр. София, 26.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в публично заседание на 26.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **7582** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Д. П. А., депозирана чрез адв. С., срещу Решение по т. I от Протокол № 2/05. 06. 2025 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със Заповед на кмета на район „П.“ по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.609.276.

С Определение № 35045/ 24. 10. 2025 г. съдът е присъединил адм. дело № 7905/ 2025 г. по описа на Административен съд - София град, Второ отделение, 22 състав към административно дело № 7582/ 2025 г. по описа на Административен съд - София град, Второ отделение, 53 състав. Със същия съдебен акт е конституирал като жалбоподател по делото „АТЛИМАН-КЛУБ“ ЕООД, наред с Д. П. А., конституирана с Определение № 29748/ 12. 09. 2025 г.

В жалбите се сочат подробни съображения за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание оспорващите лица не се явяват и не се представляват.

Ответникът - Столична община, редовно призован, не изпраща процесуален представител.

Заинтересованата страна М. Г. се явява лично, като изразява становище, че оспорваният административен акт следва да бъде отменен.

Останалите заинтересовани страни, редовно призовани, не се явяват и не се представляват.

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

Предмет на обжалване е Решение по т. I от Протокол № 2/05. 06. 2025 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със Заповед на кмета на район „П.“ по отношение на поземлен имот с

идентификатор 68134.609.276, с която е приета експертна оценка за определяне на пазарната стойност на право на прокарване, изготвена от лицензиран оценител, вписан в камарата на независимите оценители в България, за право на прокарване, съгласно чл. 193, ал. 3 от ЗУТ, през имот с идентификатор 68134.609.276 в полза на „Конструктив Инвест“ ЕООД.

Производството, в което е издадено обжалваното решение, е образувано по заявление с вх. РД24-ТД26-1352 от 20. 12. 2024 г. на район „П.“ при Столична община, депозирано от „Конструктив Инвест“ ЕООД, с което се иска да бъде издадена заповед за учредяване на право на прокарване на водопровод и канализация до поземлен имот с идентификатор № 68134.609.1289 през чужд поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276.

С допълнително заявление от 23. 05. 2025 г. е представена и презаверена експертна оценка за определяне на пазарна стойност за правото на прокарване през поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276. В представеното експертно заключение е посочено, че пазарната стойност за правото на прокарване за 300 кв. м. от поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276 е 11 610 лева.

В хода на съдебното производство е назначена и изготвена съдебно-оценителна експертиза, в чието заключение вещото лице е отразило, че пазарната стойност на правото на прокарване на канал в поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276 за 300 кв.м. е в размер на 27 700 лева.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Жалбите са допустими, тъй като са подадени в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК от лица, които се легитимират като носители на право на собственост върху имота, за който се отнася оценката.

Разгледани по същество, жалбите са основателни, поради следните съображения:

Съгласно чл. 193, ал. 1 от 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 от 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. Според чл. 193, ал. 8 от ЗУТ 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.

Съгласно чл. 210, ал. 1 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.

Обжалваното решение е взето от компетентен орган - Комисията по чл. 210 от ЗУТ, надлежно определена със заповед на кмета на района, в кръга на предоставените ѝ по закон правомощия - чл. 210 от ЗУТ. Решението е обективизирано в протокол от заседание на Комисията, при спазване изискванията за писмена форма, като съдържа реквизити съгласно чл. 59, ал. 2 от АПК, включително и фактически и правни основания за издаването му.

В хода на административното производство обаче са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до незаконосъобразност на обжалваното решение.

На първо място, собствениците на поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276 не са уведомени за образуването на административното производство, като за първи път им е съобщено с предоставянето на възможност да се запознаят с Решение по т. I от Протокол № 2/05. 06. 2025 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ.

Нарушението на чл. 26 от АПК в конкретния случай е съществено, тъй като е препятствало правото на посочените лица да се запознаят със събраните доказателства, да представят други такива и да се защитят. Неучастието на засегнатата 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 тази насока е и съдебната практика, обективирана в Решение № 14446 от 29. 10. 2019 г. по адм. дело № 45/2018 г., III отд. на ВАС.

На следващо място се установява, че изготвената оценка е съставена 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 този едностранно възложен от заинтересована страна, а не от нея експертна оценка, без да предостави предварително възможност на собствениците да изразят становище, съобразно изискванията за участие на страните в производството по чл. 34 от 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 следващите 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 от ЗУТ, същата да е била изчислена от лицензиран оценител, на когото обаче това следва да е било възложено служебно от самата Комисията, 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 собствениците на служещия имот.

При изготвяне на оценката в административното производство не се установява по какъв начин са избрани сравнимите имоти и отрити ли са други имоти със сходни характеристики. От изготвена по делото съдебно-оценителна експертиза се установява, че пазарната стойност на правото на прокарване на канал в поземлен имот с идентификатор № 68134.609.276 за 300 кв.м. е значително по-висок - в размер на 27 700 лева.

Предвид това съдът приема, че оспорваното решение представлява незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен. Преписката следва да бъде върната на административния орган за ново разглеждане, в хода на което Комисията по чл. 210 от ЗУТ да 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/. Следва да бъде осигурено участието на всички страни в административното производство.

При този изход на спора следва да бъде уважено искането на оспорващото лице Д. А. за присъждане на направените по делото разноски, от които 5,11 евро - равностойността на 10 лева държавна такса и 511,19 евро - равностойността на 1000 лева – заплатеното адвокатско възнаграждение.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс, Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Решение по т. I от Протокол № 2/05. 06. 2025 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със Заповед на кмета на район „П.“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.609.276.

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 Д. П. А. направените по делото разноси в размер на 516,30 евро.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: