

РЕШЕНИЕ

№ 40821

гр. София, 21.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 13.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **10192** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1, вр. чл. 210, ал. 3 АПК.

Образувано е по жалба на В. Л. З. и П. С. Л. – З. срещу Решение по Протокол от 22.06.2026 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Л.“ в частта за определеното обезщетение за прокарване на мрежа и съоръжение на техническата инфраструктура върху ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КKKP.

В жалбата и в съдебно заседание се излагат съображения, че определеното парично обезщетение е занижено. Счита, че оценка не е пазарна и моли да се измени оспорваният акт, за което да се увеличи паричното обезщетение. Допълнително се развиват доводи за нищожност, обосновани с разбирането, че актът е издаден от некомпетентен орган.

Отвeтната страна – Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна – „Еко строй имоти“ ООД, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

След като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:

По преписката е представено заявление изх. № РЛЦ26-ГР94-938-1/26.05.2026 г. на „Еко строй имоти“ ООД, адресирано до кмета на район „Л.“ - Столична община, с което се иска издаване по реда на чл. 193 ЗУТ на заповед за учредяване на право на прокарване и изграждане на канал и водопровод през чужд имот, а именно ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КKKP, което е необходимо по повод използването на жилищна сграда, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.904.3304 по КKKP.

Към заявлението е приложена нотариална покана и констативен протокол за връчването ѝ на двамата жалбоподатели, с която същите са поканени да се постигне съгласие за учредяване на възмездно сервитутно право.

По преписката е налична скица – предложение за проектиране на подземна инфраструктура през ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КККР, изобразяваща необходимост от сервитутна площ от 11 кв. м.

Не се спори, а и от приложените нотариални актове, се установява, че В. Л. З. и П. С. Л. – З. са собственици на ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КККР.

По преписката е приложена Заповед № РД-09-44/12.03.2025 г. на кмета на район „Л.“ - Столична община, с която е определена комисия, която да изпълнява задълженията по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, като определя размера и да дава предложения за изплащането на обезщетения в изрично предвидените в ЗУТ случаи.

Представена е Заповед № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026 г. на кмета на Столична община, с която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомощията да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения в случаите предвидени в закона, на основание чл. 210, ал. 1 ЗУТ (т. 3.27 от заповедта). На съда е служебно известно за издадена предходна заповед за делегиране на същите правомощия, а именно Заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017 г. на кмета на Столична община.

От независим оценител е изготвен доклад от 04.05.2026 г. за оценка за определяне справедливата стойност на учредено право на прокарване на канал. Оценителят е определил обезщетение в размер на 1 069 евро за 11 кв. м. (97,16 евро за 1 кв.м.).

Последвало е издаване на оспореното Решение по Протокол от 22.06.2026 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Л.“, с което е определено обезщетение в размер на 673 евро за прокарване на канал ф 300 мм върху площ от 11 кв. на ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КККР.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което съдът напълно кредитира, тъй като е обосновано, непротиворечиво и логично.

Вещото лице е ползвало метода на пазарното сравнение (стойността се определя чрез осредняване на близки по време пазарни цени на сравними имоти). Прието е, че имотът се намира в район „Л.“, [населено място]. Вещото лице дава информация за пазарната стойност на сервитут за прокарване на отклонение от общи мрежи на техническата инфраструктура, която е в размер на 1759,48 евро за площ от 11 кв. м.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срок, доколкото се установява, че липсват доказателства за съобщаване на оспореното решение. Същата е подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежни страни, адресати на акта, тъй като жалбоподателите са собственици на имота, върху който е учреден сервитутът.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен колективен орган, поименно назначен със Заповед № РД-09-44/12.03.2025 г. на кмета на район „Л.“ - Столична община.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите

правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

Не се констатира наличието на съществени нарушения на административнопроизводствени правила.

По съответствието с материалния закон:

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.

Съгласно чл. 193, ал. 8 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 чл. 3 и ал. 4.

Според правилото на чл. 210, ал. 1 ЗУТ, размерът на обезщетението, в това число и за предвидения сервитут, следва да бъде определен от компетентната комисия по пазарни цени, която се назначава от кмета на общината.

Несъстоятелни са възраженията за нищожност, основани на разбирането, че оценката е издадена от некомпетентен орган. Разпоредбата на чл. 210, ал. 1 ЗУТ изрично предвижда, че обезщетението се определя от комисия, която се назначава от кмета на общината. Със Заповед № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026 г. на кмета на Столична община, с която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомощията да назначават комисии за изготвяне на оценки, а със Заповед № РД-09-44/12.03.2025 г. на кмета на район „Л.“ - Столична община е определена комисия Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ.

В нормата на чл. 210, ал. 1 ЗУТ изрично сочи, че обезщетението е по пазарни цени, а в съдебната практика е утвърдено разбирането, че пазарни цени са тези, съответстващи на действителната цена на сервитути върху имоти със сходно местоположение и характеристики. Съдът съобразява определената със заключението по съдебно – оценителна експертиза пазарна стойност на сервитута с площ от 11 кв. м. в размер на 1759,48 евро е справедливото еднократно обезщетение. Не се споделя оценката, изготвена пред органа, тъй като същата не отразява метода на сравнимите пазарни аналози, доколкото не са посочени такива.

Горното налага извод, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за сервитута и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспореното решение на органа.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК направените от оспорващия разноси по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт. Жалбоподателите са заплатили общо следните суми: 10,22 евро за държавна такса (по 5,11 евро всеки) и 300 евро за депозит за вещо лице и

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение по Протокол от 22.06.2026 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Л.“ в частта за определеното обезщетение за прокарване на мрежа и съоръжение на техническата инфраструктура (канал ф 300 мм) върху площ от 11 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.904.3483 по КККР, като го УВЕЛИЧАВА от 673 евро на 1759,48 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Л. З. и П. С. Л. – З. общо сумата в размер на 310,22 евро, представляваща направени по делото разноси.
Решението не подлежи на обжалване – арг. чл. 215, ал. 7, т. 5 ЗУТ.

Съдия: