

РЕШЕНИЕ

№ 31086

гр. София, 05.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 16.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **5928** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на В. Л. З. и П. С. З., чрез адв. Й., и на Манастир „У. Б.“, срещу решение на комисия, назначена със заповед № РД-09-44 от 12.03.2025г. на кмета на район „Л.“, взето с протокол № 1 от 08.04.2026г., за оценка по чл. 210 във връзка с чл. 193 от ЗУТ на сервитут за прокарване на водопровод и канал през ПИ с идентификатори 68134.904.3484, 3013 и 2682.

Жалбоподателите В. Л. З. и П. С. З. твърдят, че процесното решение е нищожно, защото оценката не е възложена от кмета на района, а от заинтересовани лица. Освен това съставът на комисията е различен от този, определен със заповед № РД-09-44 от 12.03.2025г. на кмета на район „Л.“. В поканата се предвижда прокарване на водопровод и канал върху 25 кв.м., а оценката е за 91 кв.м. Алтернативно се прави искане за отмяната на решението като незаконосъобразно поради силно занижената оценка. Определеното обезщетение не е съобразено с местонахождението на имота и с пазарните аналози. Поради това се иска отмяна на решението. В осз се моли съдът да съобрази КСП 0,75, тъй като по делото не е установено, че бъдещите водопровод и канал ще ползват имота на жалбоподателите. Претендират се разноски за държавна такса и възнаграждение на вещо лице. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Жалбоподателят Манастир „У. Б.“ посочва, че процесното решение за нищожно, тъй като кмета на СО не е делегирал правомощия на кмета на район „Л.“ да назначава комисия по чл. 210, ал.1 от ЗУТ. Не е ясно и дали подписите са положили надлежно от членовете на комисията. Алтернативно се прави искане за отмяната на решението като незаконосъобразно, тъй като оценката не определя справедливо пазарната цена на правото на прокарване на отклонение съгласно чл. 193, ал.3 от ЗУТ. Като процесуални нарушения се посочва, че жалбоподателят не е

уведомен за започване на процедурата по извършване на оценката и не е могъл да участва в производството. Цената на правото на преминаване не е определена от комисията, което е нейно задължение по чл. 193, ал.3 от ЗУТ. Поради това се иска отмяна на решението. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - комисия, назначена със заповед № РД-09-44 от 12.03.2025г. на кмета на район „Л.“, в отговор на жалбите от 20.05.2026г. счита същите за неоснователни. Счита, че чл. 210, ал.2 от ЗУТ допуска възможност оценката да се възложи по искане на заинтересованите лица. Оспорва се, че комисията е в състав, различен от определения със заповед № РД-09-44 от 12.03.2025г. на кмета на район „Л.“. Възражението, че поканата и оценката касаят различни площи, през които преминава сервитута, е ирелевантно, защото размерът на сервитута е техническа преценка на комисията, а не на експерта, извършил оценката. Липсват доказателства за различно пазарно ценово равнище на оценката. Поради това се иска от съда да отхвърли жалбите. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – В. И. Т., редовно призован, не се явява и представлява и не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна „Еко строй имоти“ ООД, редовно призована, чрез адв. С. оспорва жалбите. Счита същите за неоснователни, а постановеното решение за правилно и законосъобразно. Приетата с него пазарна оценка е обоснована, изготвена е от лицензиран оценител и изчислена по формулата на чл. 23 от ЗМДТ. Поради това моли жалбите да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите В. Л. З. и П. С. З. се легитимират като собственици на неурегулирано дворно място с площ от 49,25 дка, находящо се в Д., местност „Ракитата“, „Х.“, „Раданица – Реката“, съставляващо имот № 4926-II, западна част от к.л. № 619, 596 по кад.план от 1970г. съгласно нотариални актове № 177, том I, дело № 197 от 25.01.1995г. и № 12, том V, дело № 806 от 25.01.1995г., удостоверение за граждански брак от 13.09.1989г. Част от имота с площ от 1286 кв.м. е нанесен в КKKP с идентификатор 68134.904.3484 съгласно скица на л. 14. Видно от скица – извадка от действащия ПУП на л. 87, имот 3484 попада в улица.

Жалбоподателят Манастир „У. Б.“ се легитимира като собственик на нива с площ от 4,032 дка, находящо се в Д., местност „Раданица“, съставляващо имот № 4926 А от к.л. № 596, 619 по кад.план от 1950г. съгласно решение № 1173 от 09.02.1995г. на ПК – С.. Имотът е нанесен в КKKP в имот с идентификатор 68134.904.633, имот с идентификатор 68134.904.3013 и частично в имот с идентификатор 68134.904.2682 съгласно скица на л. 14 и 117. Видно от скица – извадка от действащия ПУП на л. 87, имот 633 попада в УПИ I-633, а имоти 3013 и 2682 попадат в улица.

Заинтересованите страни В. И. Т. и „Еко строй имоти“ ООД се легитимират съответно като собственик на имота и собственик на ограничено право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.904.3304 с площ от 768 кв.м., представляващ УПИ XI от кв. 92 по плана на [населено място] съгласно нотариален акт № 117 том VI, рег. № 8648, дело № 1002 от 23.07.2024г. Имотът е нанесен в КК с площ от 764 кв.м. в урбанизирана територия с трайно предназначение – ниско застрояване съгласно скица на л. 79. Видно от скица на л. 80, за него е отреден УПИ XI-1144 по действащия ПУП с предвиждане за достъп до новопроектирана улица, преминаваща през ПИ 3013, 3484 и 2682.

От „Еко строй имоти“ ООД до жалбоподателите В. Л. З. и П. С. З. на 12.08.2025г. е отправена нотариална покана за учредяване на право на преминаване през част от ПИ 3484 с площ от 263

кв.м., както и за право на прокарване и изграждане на инженерна инфраструктура по улица за присъединяване към канализационната и водопроводна мрежи през част от ПИ 3484 с площ от 25 кв.м. Посочена е и оценката на двете права, съответно на преминаване – 15502 лв., и на прокарване на инженерна инфраструктура – 1513лв. поканата е връчена на жалбоподателите на 26.08.2025г., но на посочения в нея ден – 01.09.2025г., същите не са се явили пред нотариуса. С молба от „Еко строй имоти“ ООД до кмета на район „Л.“ с вх.№ РЛЦ25-ТД26-2397/06.10.2025г. е поискано издаване на заповед за възмездно неограничено право на преминаване през имот 3484, както и за възмездно право на прокарване и изграждане на техническа инфраструктура през същия имот, поради липса на съгласие със собствениците на този имот. От „Еко строй имоти“ ООД до жалбоподателя Манастир „У. Б.“ на 29.01.2026г. е отправена нотариална покана за учредяване на право на преминаване през част от ПИ 2682 с площ от 55 кв.м., както и за право на прокарване и изграждане на инженерна инфраструктура по улица за присъединяване към канализационната и водопроводна мрежи през част от ПИ 2682 с площ от 291 кв.м. и 39 кв.м. през ПИ 3013. Посочена е и оценката на двете права, съответно на преминаване – 1238 евро, и на прокарване на инженерна инфраструктура – 11423евро. Поканата е връчена на жалбоподателя на 30.01.2026г., но на посочения в нея ден – 06.02.2026г., същият не се е явил пред нотариуса. С молба от „Еко строй имоти“ ООД до кмета на район „Л.“ с вх.№ РЛЦ25-ТД26-2397/13.02.2026г. е поискано издаване на заповед за възмездно неограничено право на преминаване през имот 2682, както и за възмездно право на прокарване и изграждане на техническа инфраструктура през имоти 2682 и 3013, поради липса на съгласие със собственика на тези имоти. Видно от скици - предложение на л. 41- 51, трасето на временния път попада в имот 3484 с площ от 277 кв.м. и в имот 2682 – с площ от 55 кв.м; трасето на подземния водопровод минава през имот 3484 – 7 кв.м., имот 633 – 95 кв.м., имот 3013 – 5 кв.м. и имот 2682 – 90 кв.м.; трасето на подземния канал минава през имот 3484 – 84 кв.м., имот 633 – 27 кв.м. и имот 2682 – 33 кв.м.; трасето на подземния електропровод минава през имот 633 – 71 кв.м., имот 3013 – 39 кв.м. и имот 2682 – 32 кв.м. Жалбоподателите са уведомени за молбата на ЗС със съобщения от 29.04.2026г. От „Еко строй имоти“ ООД допълнително е представен доклад за определяне на пазарна стойност на обезщетение за прокарване на водопровод през имот 2682 – 90 кв.м. в размер на 3 796 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на водопровод през имот 3013 – 5 кв.м. в размер на 178 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на водопровод през имот 3484 – 7 кв.м. в размер на 250 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на канал през имот 2682 – 27 кв.м. в размер на 1139 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на канал през имот 3484 – 84 кв.м. в размер на 3 173 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на елпровод през имот 3013 – 39 кв.м. в размер на 1470 евро; пазарна стойност на обезщетение за прокарване на елпровод през имот 2682 – 32 кв.м. в размер на 1350 евро. При изготвяне на оценките е приложен метод на сравнителната стойност, метод на Н., метод на вещната стойност. Като източници на информация са използвани решения на СОС за продажби на улици, като е взето предвид местонахождението на имотите, площта им, в каква територия попадат, с каква интензивност на ползването и транспортна обвързаност са и какво е предвиждането за тях според регулационния план.

Документите са разгледани от комисията по чл.210 ЗУТ,назначена със заповед № РД-09-44 от 12.03.2025г. на кмета на район „Л.“, която с Протокол №1 от 08.04.2026г. е приела оценката от лицензирания оценител, като следва: за водопровод през ПИ 34384 – 7 кв.м. 250 евро, ПИ 3013 – 5 кв.м. 178 евро, ПИ 2682 – 90 кв.м. 3796 евро; за канал през ПИ 3484 – 84 кв.м. 3173 евро, ПИ 2682 – 27 кв.м. 1 139 евро. По останалите искания на ЗС в това решение няма произнасяне. Решението е съобщено на жалбоподателите В. Л. З. и П. С. З. на 05.05.2026г., видно от обратни

разписки на л. 31, а жалбата е подадена на 15.05.2026г. Решението е съобщено на жалбоподателя Манастир „У. Б.“ на 02.06.2026г., видно от обратна разписка на л. 351, а жалбата е подадена на 03.06.2026г. По делото е приложена жалба от Манастир „У. Б.“ от 17.06.2026г. срещу друг протокол на същата комисия, който обаче не е предмет на делото.

По делото е представена заповед № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026г. на кмета на СО, с т. 3.23 от която на кметовете на райони са предоставени функции да издават заповеди за учредяване на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди ПИ на основание чл. 193, ал.3 от ЗУТ. С т.3.27 от същата заповед са им делегирани и функции да назначават комисия за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения на основание чл. 210, ал.1 от ЗУТ. Ответникът уточнява на л.315, че оценките са възложени от управителите на „Еко строй имоти“ ООД.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. А., което съдът кредитира. Видно от заключението, действащият ПУП е одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, ЧЗРКП за кв. 92, одобрен със заповед № РД-09-50-433 от 04.08.1997г. на главния архитект на С. и ЧЗРКП за кв.91, одобрен със заповед № РД-09-50-23 от 15.01.1999г. на главния архитект на С.. Съгласно действащия ПУП ПИ 3484, 2682 и 3013 попадат изцяло в уличната регулация. За имот 3484 площта за водопровод е 7 кв.м., а за канал – 84 кв.м.; за имот 3013 площта за водопровод е 5 кв.м.; за имот 2682 площта за водопровод е 90 кв.м., а за канал – 27 кв.м. Вещото лице е съобщило разпоредбите на чл. 193 и 210 от ЗУТ, както и чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СОС. Прилагайки методиката по тази наредба, е определило пазарната стойност на земята по метода на пазарния аналог, като е направило проучване на пазара на недвижими имоти в района, базиран на активни сайтове за продажба на имоти, реални сделки от 2026г. и лична база данни. Така е определена стойност от 115 евро за кв.м. земя в м. „К. вада“. Отчитайки срока, вида на сервитута и площта му, вещото лице е определило обезщетение в размер на: за имот 3484 площта за водопровод е 7 кв.м. – 362,25 евро, а за канал – 84 кв.м. – 4 347 евро; за имот 3013 площта за водопровод е 5 кв.м. – 258,75 евро; за имот 2682 площта за водопровод е 90 кв.м. – 4 657,50 евро, а за канал – 27 кв.м.- 1 397,25 евро. Според вещото лице няма друго техническо решение, което да е икономически по-целесъобразно от възприетото от административния орган, като посочените сервитути не препятстват начина на трайно ползване на имотите, през които преминават. Напротив, имотите на жалбоподателите също ще се ползват от тях, ако бъдат застроени, като включването им към мрежата става безвъзмездно.

При тази установена фактическа обстановка, съдът изведе следните правни изводи:

Жалбите са ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ. Подадени са срещу акт, подлежащ на съдебен контрол от настоящия съд, от активно легитимирани лица и в срок. Неоснователни са доводите на ответника, че жалбата на Манастир „У. Б.“ е просрочена, тъй като същата е подадена на 03.06.2026г., а не на 17.06.2026г., както твърди ответника. Жалбата от 17.06.2026г. е насочена срещу друг протокол на същата комисия, който не е предмет на спора. Разгледани по същество са ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНИ по следните съображения:

Атакуваното решение е издадено от компетентен административен орган – комисия по чл. 210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РД09-44 от 12.03.2025г. Съставът на комисията по заповедта съвпада с този, издал процесния протокол №1 от 08.04.2026г. Заповедта за назначаване на комисията е издадена от кмета на района по делегация на кмета на СО съгласно т. 3.27 от заповед № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026г. на кмета на СО. Поради това възраженията на жалбоподателите за нищожност на решението като издадено от некомпетентен орган са неоснователни. Неоснователни са и възраженията за нищожност поради разминаване на площта

на сервитута по поканата до В. Л. З. и П. С. З. и определения с процесния протокол, тъй като мястото на преминаване, респ. площта на сервитута са въпрос на техническо решение, което при липса на съгласие между собствениците на поземлените имоти, се взема от районната администрация.

Не са налице съществени нарушения на административно-производствените правила при издаване на процесното решение, като е неоснователно възражението, че жалбоподателите не са уведомени за началото на производството. Съобщение до тях е изпратено на 29.04.2026г. Относно възлагането на оценката, същото е направено от заинтересованите лица, което е допустимо съгласно чл. 210, ал.2 от ЗУТ.

Съгласно чл. 193, ал.1, 3, 5 и 8 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. 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. С прокарването на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал. 1. 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.

От изложеното следва, че при оспорването на решение за оценка на комисията предмет на съдебен контрол са наличието на искане на заинтересовано лице за провеждане на процедура по чл.193 ЗУТ, липса на съгласие между собствениците на поземлените имоти и на друго икономически целесъобразно техническо решение, и спазването на критерия, установен в чл.210, ал.1 ЗУТ за определяне на оценката от комисия по пазарни цени. В случая посочените предпоставки са спазени. Единственото несъответствие с материалния закон е по отношение на последната предпоставка в частта определяне на оценката по пазарни цени. В случая комисията е приела обезщетение за сервитут за водопровод през ПИ 3484, 3013 и 2682 и за канал през ПИ 3484 и 2682, което е по-ниско от определеното от вещото лице. Това е така, защото комисията е одобрила оценка на лицензиран оценител, базирана само върху сделки, по които едната страна е СО, а вещото лице е намерило и други сделки с пазарни аналози. Въз основа на тях е определило по-висок размер на обезщетението за прокарване на сервитут през посочените имоти. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че при оценката следва да се използва КСП 0,75 вместо използвания от вещото лице 0,5, тъй като става въпрос за терени, които попадат изцяло в улична регулация, като в една част от тях улицата е изградена. Следователно сервитутът не засяга имотите на жалбоподателите, в частите, които не попадат в улица съгласно ПУП. Изграждането на канал е предвидено със схемите на инженерната инфраструктура към ПУП, а не е само предмет на процесния сервитут. Именно поради това при бъдещо застрояване в останалата част от имотите на жалбоподателите, същите могат да се ползват от този канал.

С оглед изложеното съдът счита, че обжалваният акт е незаконосъобразен само в частта относно определения размер на обезщетението за сервитута, като процесното решение следва да бъде изменено чрез увеличаване на обезщетението за имот 3484 за водопровод от 250евро на 362,25 евро, а за канал от 3173 евро на 4 347 евро; за имот

3013 за водопровод от 178 евро на 258,75 евро; за имот 2682 за водопровод от 3796 евро на 4 657,50 евро, а за канал от 1139 евро на 1 397,25 евро. В останалата част жалбите следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Предвид изхода на делото на жалбоподателите се дължат разноски пропорционално на уважената част от жалбите за заплатената държавна такса от 5,11 евро от всеки; на В. Л. З. и П. С. З. - за заплатеното възнаграждение на вещо лице в размер на 350 евро; на манастир „У. Б.“ - за заплатеното възнаграждение на вещо лице в размер на 150 евро и адвокатски хонорар в размер на 511,30 евро, платен по банков път съгласно платежно нареждане на л. 405. На ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение пропорционално на отхвърлената част от жалбите в минимален размер от 51 евро.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

1.ИЗМЕНЯ по жалбите на В. Л. З., П. С. З. и манастир „У. Б.“ решение на комисия при район „Л.“, взето с протокол № 1 от 08.04.2026г., за оценка по чл. 210 във връзка с чл. 193 от ЗУТ на сервитут за прокарване на водопровод и канал през ПИ с идентификатори 68134.904.3484, 3013 и 2682 в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение, като го **УВЕЛИЧАВА** за имот 3484 за водопровод от 250евро на 362,25 евро, а за канал от 3173 евро на 4 347 евро; за имот 3013 за водопровод от 178 евро на 258,75 евро; за имот 2682 за водопровод от 3796 евро на 4 657,50 евро, а за канал от 1139 евро на 1 397,25 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Л. З. и П. С. З. сумата от 180 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на манастир „У. Б.“ сумата от 333 евро разноски по делото.

2. ОТХВЪРЛЯ жалбите в останалата част като неоснователни.

ОСЪЖДА В. Л. З., П. С. З. и манастир „У. Б.“ да заплатят на Столична община сумата от 51 евро (по 17 евро от всеки) за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: