

РЕШЕНИЕ

№ 4402

гр. София, 03.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 28.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **8877** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.210 ал.3 връзка с чл.215, ал.1 и 2 ЗУТ.

Образувано по жалба на „Национална специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД срещу Решение по Протокол № 7/4.08.2025г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РОК 24-РД09-48 от 6.03.2024г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определения на НСБФТР ЕАД /съобразно притежаваните идеални части от ПИ 68134.4336.550/размер обезщетение за сервитутно право през имота в размер на 70 270,01 лв.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочи се, че оценката е занижена, не отговаря на действителната пазарна оценка, дължало се равностойно парично обезщетение съответстващо на пазарната цена, която собствениците на „служещи имоти“ биха получили ако го учредяваха на свободния пазар. Моли да се измени оспореният акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи. Претендира разноски.

Ответникът СО, район Овча купел чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Столична община /чл. 215 ал.2 ЗУТ/ не взема становище.

Софийска градска прокуратура не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

„Национална специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация“

ЕАД е собственик на 39 945/ 51 314 идеални части от ПИ 68134.4336.550 с площ 51 157 кв.м.

ПИ 68134.4336.550 по действащ ПУП на кв Овча купел-актуализация, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32 от 10.12.2001г на СОС, Решение № 24 по Протокол № 36/ 15.04.2002г за ЯФГ и Решение № 277 по Протокол № 25 от 9.09.2004г за ОФГ на СОС, съставлява УПИ I „за парк, КОО и минерална баня“, УПИ II „за лятна къпалня“ и УПИ III „за балнеоложки комплекс“, УПИ IV „за КОО“ от кв. 39 и частично в улична регулация.

Административното производство е започнало по повод писма от кмета на СО и на Областен управител на Област С. за учредяване право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот 68134.4336.550, идеални части от който притежава жалбоподателя.

За целта и с оглед разпоредбата на чл. 193 ал.8 от ЗУТ е изготвен Доклад /л.38 и следващи/ за оценка на засегнатия терен, част от ПИ 68134.4336.550 с площ от 839,76 кв.м., като е определена пазарна стойност на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в размер на 70 270,01 лв за жалбоподателя съобразно притежаваните от него 39 945/ 51 314 идеални части.

С оспореното Решение по Протокол № 7/4.08.2025г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РОК 24-РД09-48 от 6.03.2024г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община /СО/, е приета пазарна стойност за правото на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имота в който жалбоподателят притежава идеални части със засегната площ от 839,76 кв.м. в размера определен от сертифицирания оценител и обективиран в доклада , а именно 70 270,01 лв. за жалбоподателя.

По делото е изслушана СТОЕ, която съдът ще коментира при правните изводи.

Решението в оспорената му част, е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност, предвид чл. 210, ал. 3 вр.с чл. 215 от ЗУТ. Актът засяга права и законни интереси на оспорващото лице като адресат на акта и страна в производството по издаването му - в качеството му на съсобственик на имота, засегнат от правото на прокарване, за който е определен размер на пазарна стойност.

Оспореният акт е издаден от колективен компетентен административен орган – комисията по чл.210 ал.1 от ЗУТ при СО, район „Овча купел“, назначена със Заповед № РОК 24-РД09-48 от 6.03.2024г на кмета на района.

Решението на комисията по чл.210 ЗУТ е издадено в изискуемата от закона форма по смисъла на чл.59 от АПК, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената като обезщетение за правото на прокарване оценка съобразно засегнатата площ от 839,76 кв.м., част от ПИ 68134.4336.550, от който жалбоподателят притежава 39 945/ 51 314 идеални части, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето й.

По делото е прието заключение по СТОЕ,което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, като при изготвяне на оценката вещото лице е използвал метода на пазарните аналози, като се е базирал на цените от свободния пазар на сравними по местоположение , характеристики и предназначение имоти.

Според чл. 193 ал.8 от 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. Разпоредбата на чл.210 ал.1 от ЗУТ, изрично предвижда оценката и размера на обезщетението да се определят по пазарни цени. ЗУТ не съдържа дефиниция на понятието „пазарни цени“ и не визира ред за определяне на такава пазарна цена. Ето защо съдът приема за пазарна цена тази, която се определя въз основа на

извършени сделки с имоти със сходни параметри с тези на оценявания имот или по пазарния метод /метода на пазарния аналог/, използван и от вещото лице.

Безспорно съобразявайки особеностите на имота, посочени по-горе, за получаване на справедливата пазарна стойност на имота и двамата оценители / и този в административното производство и вещото лице по делото / са изследвали метода на пазарния аналог, на сравнителните стойности. Между двамата експерти са налице известни различия във възприетите коефициенти, което се е отразило на определените от тях стойности на правото на прокарване, респективно на обезщетението. Съдът кредитира заключението на вещото лице, дадената от него оценка е в съответствие с чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, същата е актуална към 20.01.2026 г., резултат е от извършено допълнително проучване за конкретния имот , издирени и анализирани, съответно възприети като пазарни аналози, сделки с имоти, сходни на процесния, базира се на събран, обработен и обстойно преценен сравнителен материал, поради което следва да бъде възприета изцяло. Цитираните от вещото лице в заключението сделки отговарят на изискванията да бъдат използвани като аналози за определяне на пазарна оценка и съответно на равностойно парично обезщетение за сервитута, който ще бъде прокаран през имота в който жалбоподателят притежава идеални части. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен. Горното налага изменение на обжалваното решение в тази му част и увеличаване на определения размер на еднократното обезщетение за жалбоподателя от 70 270, 01 лева на 164 644,35 лева./ 84 181,32 евро/

За изчерпателност, във връзка с цитирания в жалбата § 1а т.2 на ДР на ЗДС даващ легална дефиниция на понятието „пазарни цени“ , то не може да се използва като нормативна отправа, тъй като в него са заложили нормативни критерии, приети за други нужди и цели – обезщетението при отчуждаването по ЗДС е за правото на собственост, което притежателят на имота губи, за разлика от обезщетението по чл. 193 ал.8 ЗУТ, определящо цена на учредено право на прокарване, тоест възникналият сервитут върху имота на жалбоподателя се отразява върху неговата цена и съответно влияе върху размера на обезщетението. В случая не се касае за отчуждителна процедура по ЗДС, а за определяне цена за право на прокарване по ЗУТ, тоест за две различни процедури. Несъмнено в конкретният казус не се извършва отчуждаване на недвижим имот за осъществяване на държавна или общинска нужда, а се учредява сервитут по реда и условията на чл. 193 ЗУТ, поради което стойността на обезщетението за сервитутното право не следва да се определя по посочения в жалбата в § 1а, т. 2 от ЗДС метод.

Оценката на сервитутното право е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между обезщетението за сервитутното право през процесния имот, определена в административното производство и възприетата от съда в хода на съдебното производство дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесното Решение с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 164 644,35 лева. / 84181,32 евро/

Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от жалбоподателя, като се вземе предвид заключението на вещото лице при използваните от него аналози.

Относно разностите:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспореното решение се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение. С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 50 лв. внесена държавна такса, 800 лева /409,03 евро/ внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 7800лв /3988,08 евро/. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното в размер на 7 800 лв. адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е неоснователно, тъй като сумата с която се увеличава обезщетението е в размер на 94 374, 34 лв, а според приложима норма на чл.8, ал.1 вр с чл 7 ал.2 т.4 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа възнаграждението по посочената разпоредба възлиза на повече, а именно 8199,95 лв. Претендираното възнаграждение следва да се присъди изцяло. Общо разноските възлизат на 8 650 лв./ 4422,67 евро/.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение по Протокол № 7/4.08.2025г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РОК 24-РД09-48 от 6.03.2024г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определения на „Национална специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД /съобразно притежаваните идеални части от ПИ 68134.4336.550/ размер обезщетение за сервитутно право през имота като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същото решение от 70 270,01 лв. на 84 181,32 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Национална специализирана болница за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД разноски в общ размер на 4422,67 евро.

Решението не подлежи на оспорване /чл. 215 ал.7 т. 5 ЗУТ/.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: