

# РЕШЕНИЕ

№ 41055

гр. София, 22.10.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в**  
публично заседание на 05.10.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3116** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 210, ал. 3 и чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на М. С. К., подадена чрез пълномощника ѝ адв. Ц., против Решение, обективизирано в Протокол № РВТ24-ГР94-1268-(14) от 11.02.2026 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при Столична община - район „В.“, утвърдено от кмета на район „В.“ - Столична община, с което:

1. е прието становището на Главния инженер на СО - район „В.“ относно целесъобразността от учредяване на заявеното право по чл. 193 от ЗУТ за изграждане на сградно отклонение и дворищна водопроводна мрежа в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1976.423, м. „Д.“, [улица], собственост на М. С. К., с начало уличен водопровод на [улица], до жилищна сграда с идентификатор 68134.1976.423.1.1, собственост на Г. П. К.;

2. е приета приложената към заявлението експертна оценка, като на основание чл. 210 от ЗУТ е определена пазарна стойност на дължимото обезщетение по чл. 193, ал. 8 от ЗУТ в размер на 1 189 (хиляда сто осемдесет и девет) евро, което Г. П. К. следва да заплати на собственика на ПИ 68134.1976.423 М. К. след влизане в сила на протокола, по ред, определен от кмета на СО - район „В.“; и

3. е предложено на кмета на СО - район „В.“, след заплащане на обезщетението по т. 2, да издаде заповед по чл. 193 от ЗУТ за прокаране на отклонение от общата мрежа и съоръжения на техническата инфраструктура в полза на Г. П. К. съгласно предложено техническо решение.

В жалбата и в представените подробни писмени бележки от процесуалния представител на

жалбоподателката се развиват доводи за нищожност, евентуално за незаконосъобразност на оспорения административен акт поради допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и противоречие с материалния закон. Твърди се, че административното производство по чл. 193 от ЗУТ е изцяло недопустимо, тъй като сградата в имота вече е била водоснабдена, в имота съществува изградено водопроводно отклонение, а прекъсването на водоподаването се дължи на спорове в етажната собственост и неизпълнени процедури по съгласуване на проекти пред експлоатационното дружество „Софийска вода“ АД, а не на липса на техническа инфраструктура. Поддържа се, че разпоредбата на чл. 193 от ЗУТ е неприложима за водоснабдяване на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост. Излагат се съображения, че не е доказана кумулативната материалноправна предпоставка за липса на друго техническо решение, както и че липсата на съгласие не е надлежно изследвана. Оспорва се и размерът на определеното обезщетение, като се твърди, че оценката е занижена и административният орган не е следвало да се позовава на представен от заявителя частен оценителски доклад. При условията на евентуалност се прави искане за изменение на оспорения протокол и определяне на обезщетението в размер, съответстващ на приетото по делото експертно заключение. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски по представен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът – Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Х. Г., оспорва жалбата по съображения, изложени в съдебно заседание и в представени писмени бележки. Поддържа, че оспореният протокол по чл. 210 от ЗУТ е валиден и законосъобразен индивидуален административен акт, издаден от надлежно оправомощена комисия. Излага съображения, че предмет на съдебния контрол в настоящото производство е единствено законосъобразността на определената пазарна стойност на обезщетението по чл. 193, ал. 8 от ЗУТ, докато въпросите относно наличието на материалните предпоставки по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ за учредяване на сервитутното право подлежат на преценка в производството по издаване и оспорване на последващата заповед на кмета. По отношение на размера на обезщетението ответната страна заявява съгласие със заключението на съдебно-техническата експертиза и предлага съдът да измени т. 2 от решението по оспорвания протокол, като увеличи пазарната стойност на дължимото обезщетение на 2 660,76 евро без ДДС. Не претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – Г. П. К., явяващ се лично и с процесуален представител адвокат А. в съдз. и в представени писмени бележки, изразява становище за неоснователност на жалбата. В представения писмен отговор и писмени бележки поддържа, че решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ е законосъобразно. Твърди, че единственото му жилище на първия етаж от жилищната сграда е лишено от питейна вода от февруари 2024 г. вследствие на неправомерни преустройства по трасето, извършени от жалбоподателката и нейните родители, поради което намесата на администрацията е наложителна. Излага доводи, че спорът в настоящото производство се ограничава единствено до размера на обезщетението, като не възразява същият да бъде изменен в съответствие със заключението на съдебно-техническата експертиза на 2 660,76 евро без ДДС. Прави възражение за прекомерност на претендираното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение.

Административният съд - С. - град, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, и след като извърши цялостна служебна проверка на законосъобразността на оспорения административен акт на основание чл. 168, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е инициирано по молба със заявление рег. № PBT24-

ГР94-1268/4/ от 01.10.2025 г. и допълнителна молба вх. № РВТ24-ГР94-1268-(8) от 12.11.2025 г., подадени от Г. П. К. до кмета на Столична община – район „В.“, с искане за провеждане на процедура по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ за учредяване на възмездно право на прокарване на сградно водопроводно отклонение и дворищна водопроводна мрежа през чужд поземлен имот с идентификатор 68134.1976.423 до жилищна сграда с идентификатор 68134.1976.423.1.

От приложените по административната преписка документи за собственост се установява, че жалбоподателката М. С. К. е индивидуален собственик на служещия поземлен имот с идентификатор 68134.1976.423 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на [населено място], с площ 678 кв. м, с адрес: [населено място], район „В.“, [жк], [улица], придобит по силата на Нотариален акт за продажба на 1/2 идеална част № 183, том IV, рег. № 29090, дело № 708/2014 г. и Нотариален акт за покупко-продажба на 1/2 идеална част № 2, том VI, рег. № 35975, дело № 902/2014 г. на нотариус с рег. № 274 на НК.

В поземления имот е изградена жилищна сграда с идентификатор 68134.1976.423.1. Заинтересованата страна Г. П. К. се легитимира като собственик на самостоятелен обект в сградата с идентификатор 68134.1976.423.1.1, представляващ жилище на първия етаж от сградата, ведно с две мазета, по силата на Нотариален акт за собственост по давностно владение № 193, том IV, рег. № 8168, дело № 690/2024 г. на нотариус с рег. № 065 на НК, както и на 1/2 идеална част от втория етаж на сградата по Нотариален акт за дарение № 166, том XX, дело № 3761/1975 г.

Към заявлението на Г. К. са приложени нотариално заверена декларация от 01.10.2025 г. за липса на постигнато съгласие със собственика на поземления имот, комбинирана скица за идентичност, издадена от „ГИС – София“ ЕООД, скица – предложение за трасето на сервитута за водопровод, изготвена от „Геодет“ ООД от септември 2025 г., и Доклад за определяне на стойност на обезщетението за учредяване на безсрочен сервитут, изготвен от независим оценител инж. Е. Г., с определена стойност на обезщетението в размер на 2 330 лева (равностойни на 1 189,00 евро) за сервитутна площ от 10 кв. метра.

По преписката е представено Становище от главен инженер на СО - район „В.“, с което се предлага учредяване на право на прокарване на основание чл. 193, ал. 3 от ЗУТ през ПИ с идентификатор 68134.1976.423 със засегната площ 10 кв. м. по приложената схема.

С писмо изх. № РВТ24-ГР94-1268-[10] от 16.12.2025 г. кметът на район „В.“ е уведомил М. К. по реда на чл. 26, ал. 1 от АПК за образуваното административно производство и за представената експертна оценка. С молба-становище от 22.12.2025 г. и допълнение от 16.01.2026 г. М. К. е възразила срещу провеждането на процедурата, като е посочила, че сградата има съществуващо водопроводно отклонение, че водоподаването е прекъснато от „Софийска вода“ АД на 23.04.2024 г., че е подала искане за присъединяване и че спорът следва да се реши чрез съгласуване на ВиК книгата, а не по реда на чл. 193 от ЗУТ.

На 06.02.2026 г. е проведено заседание на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при район „В.“, назначена със Заповед № РВТ24-РД92-1/24.04.2024 г., изменена със Заповед № РВТ24-РД91-63/17.07.2024 г. на кмета на район „В.“, действащ при условията на надлежно делегирани правомощия по т. 7.27 и т. 7.28 от Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община. Комисията е разгледала преписката и е приела оспореното Решение по Протокол № РВТ24-ГР94-1268-(14) от 11.02.2026 г., утвърдено от кмета на район „В.“.

Протоколът е съобщен на жалбоподателката чрез известие за доставяне, връчено на 24.02.2026 г., а жалбата срещу него е подадена чрез районната администрация на 02.03.2026 г.

За изясняване на релевантните за спора обстоятелства по делото е назначена, изслушана и приета съдебно-техническа и оценителна експертиза, изпълнена от вещото лице инж. А. А.. При извършения на място оглед на 19.06.2026 г. вещото лице е констатирано, че в сградата и в двора

на [улица] няма водоподаване, като същото е прекъснато от „Софийска вода“ АД от улицата. В имота, на отстояние около 3м. от оградата, съществува водомерна шахта с монтиран и plombиран водомер (произведен 2024 г.), към който има входяща тръба от улицата и три отклонения (едно към мазе в сутерена – собственост на М. К., едно към гаража – собственост на Г. К., което е затапено, и едно за дворна чешма). В гаража на Г. К. е констатиран отвор в пода с монтиран водомер от 2021 г. с откъсната plombа, откъдето тръгва вертикалният щранг към жилищните етажи. Вещото лице е дало заключение, че предвиденото трасе на сервитута за сградно водопроводно отклонение с площ 10 кв. м не засяга съществуващи сгради и насаждения, съответства на предвижданията на действащия ПУП и ОУП (жилищна зона Жм2) и е икономически най-целесъобразно, тъй като почти се припокрива със съществуващото трасе и осигурява най-краткото разстояние от сградата до уличния водопровод, без да преминава през отделни самостоятелни обекти.

По метода на пазарните сравнения (пазарни аналози за имоти в м. „Д.“) вещото лице е определило средна коригирана пазарна стойност на поземления имот в размер на 394,00 евро/кв. м без ДДС. Прилагайки методиката за определяне на пазарната стойност на безсрочен сервитут като ограничено вещно право, с отчитане на площта от 10 кв. м, коефициент за безсрочност  $K_c = 0,90$  и коефициент за вида и тежестта на наложените ограничения  $K_{сп} = 0,75$ , вещото лице е определило пазарната стойност на еднократното обезщетение за правото на прокарване в размер на 2 660,76 евро без ДДС.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е подадена от надлежна страна – собственик на засегнатия служещ поземлен имот, за която оспореният административен акт създава неблагоприятни правни последици, насочена е срещу подлежащ на самостоятелно съдебно обжалване административен акт по смисъла на чл. 210, ал. 3 от ЗУТ и е депозирана в рамките на преклузивния 14-дневен срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима в частта относно т. 2 от решението по протокола (определения размер на обезщетението по чл. 210 ЗУТ). По съществото ѝ, в тази част, съдът взе предвид следното:

При извършената служебна проверка за валидност и законосъобразност съдът констатира, че оспореният акт е издаден от компетентен колективен административен орган – Комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена с надлежни заповеди на кмета на район „В.“ – Столична община, чиито правомощия по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ произтичат от надлежно упражнена законова делегация съгласно т. 7.27 и т. 7.28 от Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община. Решението е прието при спазване на установените правила за кворум и мнозинство от определения състав и е оформено в писмена форма с посочване на фактическите и правните основания за издаването му. Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяна на акта.

Относно материалната законосъобразност на акта, съдът приема следното:

Производството пред комисията по чл. 210 от ЗУТ има самостоятелен предмет, ограничен до определяне на пазарната стойност на дължимото парично обезщетение за учредявано ограничено вещно право. Самостоятелно обжалваемо по реда на чл. 210, ал. 3 във връзка с чл. 215 от ЗУТ е единствено волеизявлението на комисията, с което се установява размерът на паричното обезщетение (цената на сервитута).

Самото право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот се учредява не с решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, а с последваща конститутивна заповед на кмета на общината (района) на основание чл. 193,

ал. 3 от ЗУТ, която се издава след влизане в сила на оценката и след предварителното заплащане на обезщетението съгласно императивното изискване на чл. 193, ал. 8 от ЗУТ. Поради това всички възражения и оплаквания на жалбоподателката, свързани със съществуването на материалноправните предпоставки по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ – относно това дали е налице друго техническо решение, дали същото е явно икономически нецелесъобразно, доказана ли е надлежно липсата на съгласие, допустимо ли е провеждането на процедурата при наличие на заварено сградно отклонение и приложим ли е редът спрямо самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, са неотнормисими към законосъобразността на оспорения протокол за оценка. Тези въпроси подлежат на самостоятелна преценка от административния орган при издаването на заповедта по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ и подлежат на пълен съдебен контрол в отделно съдебно производство при евентуалното оспорване на самата заповед по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ.

По отношение на размера на определеното обезщетение (т. 2 от решението):

Съгласно чл. 210, ал. 1 от ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетенията се извършват по пазарни цени. При определяне на обезщетението за сервитутно право на прокарване следва да се отчетат критериите за справедлива пазарна оценка, площта на сервитутната зона, видовете и интензитетът на наложените ограничения и срокът на ограничението.

В настоящия случай определеното от комисията обезщетение в размер на 1189 евро е формирано въз основа на занижена пазарна стойност на терена и не отразява в пълнота действителните пазарни условия към момента на постановяване на акта. Съдът изцяло кредитира приетото по делото заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза на вещото лице инж. А. А. като обективно, компетентно, пълно и неоспорено от страните. Вещото лице е приложило коректно метода на пазарните сравнения въз основа на реални офертни стойности за сходни имоти в[жк], коригирани с надлежни коефициенти за местоположение, застроеност и устройствени показатели, като правилно е приложило нормативно установените коефициенти за безсрочен сервитут ( $K_c = 0,90$ ) и за степен на ограничение на ползването ( $K_{сп} = 0,75$ ) за площта на сервитута от 10 кв. м.

Установената от експертизата пазарна стойност на обезщетението възлиза на 2660,76 евро без ДДС. Както процесуалният представител на ответника Столична община, така и заинтересованата страна Г. К. изрично са заявили пред съда съгласие с експертното заключение и са направили искане размерът на обезщетението по т. 2 от протокола да бъде увеличен до 2 660,76 евро без ДДС. Т. е и евентуалното искане на жалбоподателката.

Поради несъответствието на административно определения размер с материалния закон и действителната пазарна стойност, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК оспореният акт следва да бъде изменен в неговата т. 2, като размерът на определеното парично обезщетение по чл. 193, ал. 8 от ЗУТ бъде увеличен от 1 189 евро на 2 660,76 евро без ДДС.

Включените в оспорения протокол т. 1 (относно целесъобразността) и т. 3 (предложение до кмета за издаване на заповед) нямат характер на крайни индивидуални административни актове и не подлежат на отделна отмяна, тъй като представляват вътрешнослужебни подготвителни констатации, които нямат обвързваща сила за съда при евентуален последващ спор по чл. 193, ал. 3 от ЗУТ, поради което жалбата в тази част следва да се остави без разглеждане, а производството по делото да бъде прекратено.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 78, ал. 1 от ГПК, жалбоподателката М. С. К. има право на присъждане на направените по делото разноски съразмерно с уважената част от оспорването. Жалбоподателката е представила списък на разноските по чл. 80 от ГПК за общо 1 105,11 евро (държавна такса – 5,11 евро, внесен депозит за

експертиза – 300,00 евро и реално заплатено в брой адвокатско възнаграждение съгласно договор за правна защита и съдействие – 800 евро). Направеното от заинтересованата страна възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение по чл. 78, ал. 5 от ГПК съдът намира за неоснователно. Договореното и заплатено възнаграждение в размер на 800 евро съответства на фактическата и правна сложност на спора, обема на извършената правна помощ, проведените три открити съдебни заседания, събирането на експертни доказателства и изготвянето на писмена защита, като е съобразено с критериите за справедливост и обосновааност по чл. 36, ал. 2 от Закона за адвокатурата и е близко до ориентировъчния размер за дела по ЗУТ по чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнагражденията за адвокатска работа.

Тъй като с настоящото решение жалбата се уважава в нейната евентуална част чрез съществено увеличение на обезщетението (с повече от два пъти) въз основа на допуснатата по искане на жалбоподателката експертиза, но оспорването срещу валидността на процедурата се отхвърля, съдът определя дължимите в полза на жалбоподателката разноски съразмерно на уважената част в размер на 750 евро, платими от бюджета на ответника Столична община. Ответникът изрично е заявил, че не претендира юрисконсултско възнаграждение, а заинтересованата страна не е представила доказателства за сторени разноски.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 210, ал. 3 от ЗУТ, Административният съд - С. - град, Второ отделение, 31 състав,

## **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** Решение, обективизирано в Протокол № РВТ24-ГР94-1268-(14) от 11.02.2026 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при Столична община – район „В.“, утвърдено от кмета на район „В.“, в ЧАСТТА по т. 2, с която е определена пазарна стойност на дължимото обезщетение по чл. 193, ал. 8 от ЗУТ за право на прокарване на сградно водопроводно отклонение и дворищна водопроводна мрежа през поземлен имот с идентификатор 68134.1976.423, м. „Д.“, [улица], в размер на 1 189,00 евро, като **УВЕЛИЧАВА** размера на дължимото еднократно пазарно обезщетение на 2 660,76 (две хиляди шестстотин и шестдесет евро и седемдесет и шест евроцента) евро без ДДС (равностойни на 5 204,00 лева без ДДС).

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** жалбата на М. С. К. против Решение, обективизирано в Протокол № РВТ24-ГР94-1268-(14) от 11.02.2026 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при Столична община – район „В.“, В ЧАСТТА по т. 1 (приемане на становище за целесъобразност) и по т. 3 (предложение до кмета на района за издаване на заповед по чл. 193 от ЗУТ), и **ПРЕКРАТЯВА** производството по адм. дело № 3116/2026 г. по описа на АССГ в тази му част.

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на М. С. К. против Протокол № РВТ24-ГР94-1268-(14) от 11.02.2026 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при Столична община – район „В.“ в останалата ѝ част.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати от бюджета си на М. С. К., ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 750 (седемстотин и петдесет) евро, представляваща съразмерна част от направените по делото разноски.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: