

# РЕШЕНИЕ

№ 1706

гр. София, 15.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 02.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **33** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалбата на Н. Д. Н., Р. В. Р., К. В. Н. и Б. Р. Н. против решение по протокол № 1/02.12.2020 г. на Комисията, назначена със заповед № РТР20-РД56-360/24.11.2020 г. на кмета на район „Т.“, Столична община, в частта му, с която е утвърден размера на паричното обезщетение за учредяване на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот с идентификатор 68134.1007.731 по искане на [фирма] (предметът на оспорване е уточнен от адв. Л., в качеството ѝ на пълномощник на оспорващите, в проведеното на 21.04.2021 г. публично съдебно заседание). Обосновават се съображения за материална незаконосъобразност на решението в оспорената му част. Сочи се, че размерът на определеното обезщетение е силно занижен и не съответства на действителните пазарни цени. В съдебно заседание, пълномощникът на оспорващите моли размерът на паричното обезщетение да бъде определен съобразно вариант № 2 от приетото по делото заключение от съдебно-оценителна експертиза, тъй като при изготвянето му вещото лице е използвало коефициента, използван и от оценителят, изготвил утвърдената експертна оценка. Претендира се изменение на оспореното решение и присъждане на направените по делото разноски, съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - район „Т.“, Столична община, чрез процесуалния си

представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Подробни съображения излага в депозираните по делото писмени бележки. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Заинтересованата страна „Ч. Разпределение България“, чрез процесуалния си представител, в депозираното по делото писмено становище, излага доводи за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: По делото не спорно, че Н. Д. Н., Р. В. Р., К. В. Н. и Б. Р. Н. са собственици на имот с идентификатор 6834.1007.731 по КККР, одобрена със заповед №РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Административното производство е образувано по заявление вх.№ СО-О.-12944/14.11.2017 на [фирма] за учредяване на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот с идентификатор 68134.1007.731 с цел електрозахранване на жилищна сграда, изградена в УПИИ-1426, кв. 112, м. „К. вада“.

По действащия регулационен план имот с идентификатор 68134.1007.731 попада в кв. 111, м. „К. вада“ и в [улица].г. 281, за която улица няма проведени отчуждителни процедури и уличната регулация не е приложена.

Със заповед № РТР20-РД56-360/24.11.2020 г. кметът на район „Т.“, Столична община е назначил комисия, която да изготвя оценки и да определя размера на цената на правото на преминаване и правото на отклонения от общи мрежи съоръжения на техническата инфраструктура, с цел заплащането ѝ на собствениците на имоти, през които ще бъдат учредени права, предвидени в чл. 190, ал. 6, чл. 192, ал. 2 и чл. 193, ал. 3 от ЗУТ.

На 09.06.2020 г. е изготвена пазарна оценка на сервитут на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.731 с дължина на трасето от около 15 л.м. и сервитутна площ 31 кв.м., която възлиза на стойност 11 300 лв.

Именно тази оценка е разгледана и утвърдена на проведеното на 02.12.2020 г. заседание на Комисията, назначена със заповед № Р. 20-РД56-360/24.11.2020 г. на кмета на район „Т.“, Столична община.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е изслушано и прието заключение от съдебно-оценителна експертиза, които съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. При изготвяне на оценката от страна на вещото лице е съобразено, че имот с идентификатор 68134.1007.731 със сервитутна площ 31 кв.м. се намира в урбанизирана територия с начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м.)“. По ОУП на Столична община, одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, имотът попада в устройствена зона Жс - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с устройствени показатели: плътност на застрояване 40%, К.-1.4 и мин.озеленена площ – 55%. Поземлен имот с идентификатор 68134.1007.731 представлява УПИ IV-1249, кв. 111с графична площ 334 кв.м. по действащия регулационен план на кв. К. вада и м. „Ю. парк 4 ч.“, одобрен със заповед № Рд-09-50-442/05.09.1996 г. на главния архитект на С.. Съгласно скица-проект, приложение към договор за учредяване на право на прокарване и преминаване през части от поземлени имоти, засегнати от сервитута на кабел НН - сервитутна площ в размер на 31 кв.м. е в частта на поземлен имот с идентификатор

68134.1007.731, предназначена за улица. При изготвяне на оценката вещото лице е използвало сравнителния метод (пазарен аналог). При преглед на извършените сделки вещото лице е установило, че като аналог могат да бъдат използвани две сделки за продажба на недвижими имоти. Оценката е изготвена в два варианта, като при вариант № 1 вещото лице е определило коефициент К. (експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията на сервитута) = 0.6 при прилагане на формулата на сравнителния метод. Размерът на този коефициент е мотивиран с това, че сервитутната площ от 31 кв.м. е в частта от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.731, предназначена за улица. Въз основа на това е определена пазарна стойност на сервитута в размер на 10781 лв. При вариант № 2 коефициента К. е равен на 0.9 (този размер на коефициент К. е определен в утвърдената експертна оценка). При него пазарната стойност на сервитута е в размер на 16 171 лв. В съдебно заседание вещото лице е посочило, че за него меродавен е вариант № 1, но предвид забраната за влошаване на положението на оспорващия е изготвила и вариант № 2, при който е използвала коефициента, определен в оценката, утвърдена от административния орган.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена срещу подлежащ на оспорване административен акт съгласно чл. 210, ал. 3 от ЗУТ, от лица - негови адресати, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок по чл. 215 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

В случая оспореното решение е постановено от компетентен орган - Комисията по чл. 210 от ЗУТ, която е орган по устройство на територията, чиито предназначение и правомощия са определени със специалния ЗУТ. Актовете на комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ са индивидуални административни актове по своя характер /а не помощни в административна процедура/ и съгласно разпоредбата на ал. 3 от същия текст подлежат на самостоятелен съдебен контрол.

Решението е постановено в изискуемата по закон форма и при спазване на административно производствените правила. Спазена е процедурата по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ. Производството се е развило след надлежно сезиране от заинтересованата страна, представени са скици за определяне на площта на правото на прокарване на съоръженията, изготвена е експертна оценка от правоспособно лице за определяне размера на обезщетението.

В настоящия случай се касае за учредяване на законен сервитут - право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти. Съгласно чл. 193, ал. 1 от ЗУТ това право се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите, а когато между тях не е постигнато съгласие и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината. Нормата на чл. 193, ал. 8 от ЗУТ предвижда, че 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 се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината.

В случая административният орган е приел оценката, изготвена от лицензиран оценител, като е определил пазарна стойност на правото на преминаване и прокарване през засегнатата част от имот с идентификатор 68134.1007.731 с площ 31 кв. м. в размер на 11300 лв.

В хипотезата на чл. 193 от ЗУТ се учредява сервитут - право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, като този сервитут се учредява безсрочно със заповед на кмета на общината, а обезщетението /цената на правото на прокарване/ се определя и изплаща еднократно преди издаване на заповедта.

Настоящият съдебен състав намира, че размерът на обезщетението следва да се съобрази с размерът, определен във вариант № 2 от съдебно-оценителната експертиза. Това е така, тъй като при изготвянето му вещото лице е изследвало трасето на техническото съоръжение и предназначението на частта от имота, засегната от сервитута. Също така е използвало същият метод за оценка на служещия имот и е приложило формулата от чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, като е възприело и размерът на определения коефициент  $K = 0.9$  при прилагане на формулата на сравнителния метод за изчисляване стойността на сервитута, така както е определен и в утвърдената от административния орган експертна оценка, т.е. оценката на сертифицирания оценител и тази на съдебно-оценителната експертиза са изготвени по идентичен начин. При това положение решението на Комисията следва да се измени, като размерът на обезщетението се увеличи от 11300 лв. на 16171 лв. С оглед забраната за влошаване на положението на оспорващите не следва да бъде кредитиран вариант № 1 от заключението на съдебно-оценителната експертиза, доколкото използваният при изготвянето на този вариант коефициент  $K = 0.6$  при прилагане на формулата на сравнителния метод за изчисляване стойността на сервитута е по-малък от този определен в утвърдената от административния орган оценка, респ. и размерът на обезщетението е по-нисък.

Тъй като правомощието на Комисията по чл. 210 от ЗУТ се изчерпва с установяването на размера на обезщетението за сервитутното право, всички останали въпроси по предпоставките за учредяването му подлежат на изследване при обжалването на заповедта по чл. 193, ал. 3 ЗУТ, а не в настоящото производство.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК основателна е претенцията на оспорващите за присъждане на разноски, които са в претендиран и доказан размер от 1249 лева, от които 800 лева - адвокатско възнаграждение, 409 лева - депозит за вещо лице и 40 лева - държавна такса. С оглед обстоятелството, че по делото е осъществено процесуално представителство и защита на четирима оспорващи, настоящият съдебен състав намира, че претендираното адвокатско възнаграждение от 800 лева не е прекомерно (напротив, по-малко е минимално установеното в Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения) и не следва да бъде уважено възражението на процесуалния представител на ответника по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

**РЕШИ:**

ИЗМЕНЯ решение на комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със заповед № РТР20-РД56-360/24.11.2020г. на кмета на район „Т.“, обективирано в Протокол № 1/02.12.2020 г., като УВЕЛИЧАВА стойността на обезщетението за учредяване на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура (външно електрозахранване с кабел НН) през имот с идентификатор 68134.1700.731 от 11 300 (единадесет хиляди и триста) лева на 16 171 (шестнадесет хиляди сто седемдесет и един) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Д. Н., Р. В. Р., К. В. Н. и Б. Р. Н. разноски по делото в размер на 1249 (хиляда двеста четиридесет и девет) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: