

РЕШЕНИЕ

№ 39207

гр. София, 25.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 17.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2489** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

М. Д. А. и В. Д. А., представлявани от адв. М., обжалват решение по Протокол № 5 от 21.11.2024 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ при район „В.“ - Столична община. По поддържаните оплаквания за процесуална и материална незаконосъобразност на атакувания административен акт искат отмяната му, а при условията на евентуалност – да бъде изменен размера на дължимото обезщетение съобразно действителната пазарна цена на правото на преминаване, определена със заключението на съдебната експертиза. Претендират се и сторените в съдебното производство разноски. Релевират възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заявено от заинтересованата страна.

Отговорникът – Столична община, чрез процесуалния му представител, оспорва жалбата. С отричащи основателността ѝ доводи, моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу размера на предявените от оспорващите разноски за адвокатски хонорар като прекомерен.

Заинтересованата страна – Н. Х. П., чрез адв. Б., изразява позиция за неоснователност на оспорването. Претендира разноски.

Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е и основателна.

Оспорващите М. А. и В. А. се легитимират като съсобственици на недвижим имот с идентификатор № 12084.2700.2233 по КKKP на [населено място], район „В.“ по силата на Нотариален акт № 31/14.12.2004 г., том II, рег. № 14405, н.д. № 168/2004 г.

Със заявление № РВР24-ГР94-1527 от 28.06.2024 г. Н. Х. П. в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор № 12084.2700.2234 е сезирал кмета на район „В.“ – Столична община с искане за учредяване по административен ред - чл. 192, ал. 2 ЗУТ, на право на преминаване през имота на жалбоподателите, засягащо площ от 100 кв.м., за осигуряване на достъп до собствения му недвижим имот. На 09.10.2024 г. заявителят е депозирал доклад за определяне на пазарната стойност на заявеното право на преминаване със сервитут 100 кв. м., изготвен от лицензиран оценител на недвижими имоти. Според представената в административното производство експертна оценка пазарната цена за засегнатата от трасето на мероприятиято площ от чуждия имот е определена на 14 380 лева без ДДС.

С атакуваното решение Комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със Заповед № РВР24-РД56-194/14.06.2024 г. на кмета на район „В.“ – СО, е определила еднократно дължимо обезщетение за правото на преминаване през ПИ с идентификатор № 12084.2700.2233 в размер на 17 256 лева с ДДС.

Заключението на допуснатата по делото съдебно-икономическа и оценителна експертиза е дало отговор на въпросите относно достъпа до имота на заинтересованата страна и техническата възможност за реализиране на предложеното трасе за достъп. Изследвана е пазарната оценка на правото на преминаване през процесния имот към релевантния момент - 21.11.2024 г., по метода на пазарните аналози, на базата на оферти за сходни по характеристики имоти в [населено място], представляващи УПИ, съответно незастроени терени. Размерът на пазарната цена на правото на преминаване през реална част с площ 100 кв.м. от ПИ № 12084.2700.2233 е изчислен по формулата за справедлива пазарна стойност на сервитутното право в различни варианти – 21725,71 лв. като безсрочен сервитут и 930,73 лв. годишно при ограничено със срок право.

Предметът на спора е ограничен до законосъобразността на волеизявлението на комисията при определянето на оценката за право на преминаване през имота на жалбоподателите, доколкото именно това е нормативно възложена на органа функция (преди евентуалното издаване на заповед по чл. 192, ал. 2 ЗУТ) и изчерпва съдебния контрол при оспорване на акта по чл. 210, ал. 3 във връзка с ал. 1 ЗУТ.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че оспореното решение изхожда от компетентен орган в надлежен състав, съобразно конституиращата комисията заповед на кмета. Волеизявлението е обективизирано в надлежна форма и съдържа изискуемите от закона реквизити - чл. 59, ал. 2 АПК. Актът е постановен при спазване на административнопроизводствените правила. Несподелима е защитната теза на оспорващите за засягането му от процесуален порок, изразен в извършване на оценката от външно лице. Възлагането на външен експерт да изготви заключение по пазарната цена на правото на преминаване е в преценката на комисията и е допустимо по общото правило на чл. 49, ал. 1 АПК. Подобно правомощие ѝ предоставено и със заповедта за назначаването ѝ. С възприемането на извършената оценка колективният административен орган всъщност формира собствен извод относно цената на правото, обективизиран в разпоредителната част на решението си с предмета по чл. 210, ал. 1 ЗУТ.

Спорът по делото се концентрира върху приложението на материалния закон. Предметът му е очертан от противоречието в позициите на страните по въпроса за размера на определеното за процесния имот парично обезщетение.

Условие за провеждането на производството, завършващо със заповед по чл. 192, ал. 2 ЗУТ, е несъгласието между собствениците на засегнатите от сервитута имоти. По тази причина и цената на правото се определя от самата администрация – ал. 6 на чл. 192, по критерия на чл. 210, ал. 1 от закона. В отлика от други оценителни производства по ЗУТ, в хипотезата по чл. 192

изготвянето на оценка от комисията по чл. 210 ЗУТ и заплащането на цената на правото на преминаване предхождат заповедта за учредяването му.

По аргумент от разпоредбата на чл. 210, ал. 1 ЗУТ изплащането на обезщетение в случаите на заявено право на преминаване през чужд поземлен имот се извършва по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Съответността на размера на обезщетението с пазарните цени, т. е. с действителния, е обективно установима. При преценката на този въпрос съдът кредитира приетото по делото експертно заключение, изготвено въз основа на релевантните показатели, формиращи пазарната стойност на дължимото обезщетение, като обективно и обосновано. Към съпоставяните обяви за имоти е приложен съответен коригиращ коефициент за осъразмеряване на стойността към момента на издаване на оспорения административен акт. Окончателната сума е определена при съобразяване с пазарната стойност на земята и коректно приложените от вещото лице коефициенти, отчитащи срока и вида на сервитута. Изчислената от съдебната експертиза справедлива пазарна стойност на сервитутното право, възлизаща на 21725,71 лв., разколебава достоверността на възприетата от административния орган експертна оценка. Съответно одобрената от комисията пазарна цена на правото на преминаване в размер на 17256 лв. с ДДС се явява недоказана.

Оценката на частта от имота на жалбоподателите, предмет на заявеното право на преминаване, като елемент от фактическия състав на обезщетяването им, касае материалноправните предпоставки за издаването на административния акт. Несъответствието между оценката на правото на преминаване, дадена в административното производство, и неговата действителна пазарна стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение, обуславя извод за материална незаконосъобразност на определения с оспореното решение размер на обезщетението – основание по чл. 146, т. 4 АПК.

Изложеното мотивира съда да измени обжалвания акт, увеличавайки размера на еднократното обезщетение за правото на преминаване през имота на оспорващите на 21725,71 лева, за да се постигне съответствие на административно разпореденото с дължимото.

Доколкото правомощието на комисията се изчерпва с установяването на размера на обезщетението за сервитутното право, всички останали въпроси по предпоставките за учредяването му подлежат на изследване при евентуално обжалване на заповедта по чл. 192, ал. 2 ЗУТ, а не в настоящото производство.

Изходът от спора обуславя право на разноски за процесуална защита в полза на жалбоподателите. В съответствие с диспозитивното начало в съдебния административен процес – чл. 126 АПК, съдът е обвързан с произнасяне по изрично заявеното от страната искане за присъждане на сумата от 1250 лв., посочена като адвокатско възнаграждение за първоначалния процесуален представител на жалбоподателите – адв. И., с оттеглено пълномощно и волеизявлението за отказ от сумата, представляваща адвокатския хонорар на адв. М., съгласно депозирания договор за правна защита и съдействие (л.190). Доказателства за уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение в претендирания размер (1250 лв.) не са представени, поради което своевременно заявените и дължими на М. А. и В. А. разноски са на стойност 420 лева за внесена държавна такса и депозит за вещо лице, която сума Столична община следва да бъде осъдена да заплати.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, пр. 3 АПК и чл. 215, ал. 7, т. 5, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение по Протокол № 5 от 21.11.2024 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ при Столична община - район „В.“ за определяне размера на обезщетението за право на преминаване през имот с идентификатор № 12084.2700.2233 по КККР на [населено място], район „В.“ като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 17256 лева на 21725,71 лв. (двадесет и една хиляди седемстотин двадесет и пет лева и седемдесет и една стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. Д. А. и В. Д. А. сумата от 420 (четиристотин и двадесет) лева разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: