

РЕШЕНИЕ

№ 6556

гр. София, 18.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в публично заседание на 04.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **8399** 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/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Манастир „С. И. Р.“, срещу Решение по протокол № 1/14.05.2025г. на комисията по чл.210 ЗУТ при район „Нови Искър“-Столична община.

В жалбата се твърди, че оспореното решение е незаконосъобразно, като постановено в противоречие с материалноправните разпоредби, поради което се иска неговата отмяна, а в условията на евентуалност изменено, в частта, с която се определя размера на паричното обезщетение. Претендират се разноски, за доказването на които е представен списък по чл.80 от ГПК.

Ответникът по оспорването - комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ25-РД09-206/14.05.2025г. на кмета на район „Нови Искър“-Столична, редовно призован не изпраща представител и не изразява становище.

Заинтересованата страна – Я. Д. М., редовно призован не се явява, не изпраща представител и не изразява становище.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като се запозна с изложеното в жалбата, становищата на страните и доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Производството пред административния орган е образувано по Заявление № РНИ22-ГР94-449/28.04.2022г. на заинтересованата страна Я. М., с искане за издаване на заповед за прокарване на временен път за осигуряване на достъп до поземлен имот на основание чл.190 от ЗУТ. Към

заявлението е приложен Нотариален акт № 043, том III, рег.№ 2554, дело № 405 от 2008г., с което същият доказва правото си на собственост върху имот, представляващ УПИ XXVII-147 по плана на район „Нови Искър“-Столична община, както и експертна оценка. По така подаденото заявление е издадена Заповед № РНИ25-РД09-231/05.06.2025г. на кмета на район „Нови Искър“-СО, с което е учредено право на преминаване през имот с идентификатор 00357.5290.1, собственост на оспорващата страна.

С оспорваното в настоящето производство решение, комисията е определила цена за правото на преминаване за 142 кв.м. от имота на оспорващите, която според административния орган следва да бъде 450,14 лева. За да предвиди такъв размер на обезщетение комисията се е позовала на цената, определена съгласно експертна оценка на лицензиран оценител от м.септември 2024г.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице се установява, че в оценката на комисията са използвани два метода – метод на Н. и метод на сравнителната стойност. При определянето на стойността според вещото лице е допусната неточност, като в зоната в която попада определеното право на преминаване е посочена като Жм с макс.плътност на застрояване 25% и К. – 0.8, докато в действителност зоната е ЖМ с макс.плътност на застрояване 40% и К. – 1.3. Отделно е допусната неточност и при формулата за определяне на стойността сервитута, където в приетата оценка е посочен максимален коефициент, отчитащ срока за който се определя правото на преминаване 0.5, докато съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община този коефициент е 0.9. Въз основа на това и на използваните пазарни аналози, вещото лице е достигнало до извода, че справедливото обезщетение за правото на преминаване през поземлен имот с идентификатор 00357.5290.1, за площта от 142 кв.м. следва да бъде 3543,84 евро.

Въз основа на така установеното от фактическа и правна страна съдът прави следните изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ, по арг. от разпоредбата на чл.210, ал.3 ЗУТ, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно с оглед въведеното твърдение за приемане на пазарна оценка, която е по-ниска от пазарните цени на имоти със сходни характеристики в съседство, което обосновава и наличието на правен интерес от оспорването. Спазен е преклузивният 14-дневен срок за оспорване с оглед данните за връчване на акта и подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Съгласно чл.210, ал.1 ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършва по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. В процесния случай предмет на обжалване е именно решението на комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, с което тя е приела предложената от лицензирания оценител оценка. Комисията е назначена със Заповед № РНИ25-РД09-206/14.05.2025г. на кмета на район „Нови Искър“-Столична въз основа на предоставените му от кмета на Столична община правомощия със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. Протоколът, в който е обективизирано оспореното решение е подписан от всички членове на комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, с което е изпълнено изискването по чл.59, ал.1, т.8 АПК. Решението е прието с единодушие от членовете на комисията и протоколът, в който е обективизирано е подписан от тях. С оглед това съдът приема,

че оспореният акт е постановен от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт.

Спазена е установената писмена форма, актът съдържа изискуемите по чл.59, ал.2 АПК реквизити, изложени са фактически и правни основания за издаването му. За фактически основания следва да бъдат възприети и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия – в случая оценителския доклад. Не се установяват допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание.

Решението обаче е издадено в противоречие с материалният закон.

От приетия като доказателство по делото, както и от приетото и неоспорено от страните заключение на вещото лице се установява, че за определяне на пазарната стойност на сервитутните права са използвани метод на Н. и метод на сравнителната стойност. Първият е специфичен оценъчен метод за определяне стойността на земя и се използва когато пазарни сравнения са невъзможни. Данни за липса на такива по преписката липсва, поради което не става ясно защо е предпочетен. Отделно се констатира и неточност, касаеща зоната, което допълнително води до извода за неправилност пре определяне на обезщетението.

Съгласно разпоредбата на чл.210, ал.1 ЗУТ, която е приложима към процесния случай, изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетенията се извършва по пазарни цени. При изготвяне на заключението по делото вещото лице е използвало метода на пазарния подход - Метод на сравнимите продажби, който според съда е приложим в случая, с оглед посоченото изискване по чл.210, ал.1 ЗУТ. Въз основа на приложения метод при сравняване на сделки с имоти със сходни характеристики и местоположение вещото лице е определило обезщетение за процесния сервитут в размер на 3543,84 евро за засегнатата площ, за разлика от оценителя в административното производство, който при използване на посочения от него метод, неприложим според съда.

Така установеното несъответствие в размера на обезщетението, одобрен с оспореното решение и установен посредством приетото експертно заключение обуславя извод за основателност на оспорването, тъй като потвърждава твърдението на жалбоподателите, че цената на правото на прокарване на отклонението от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имота им не съответства на пазарните цени в съответствие с изискването на чл.210, ал.1 ЗУТ. Посоченото обосновава извод за незаконосъобразност на оспорения акт поради неправилно приложение на материалния закон при определяне размера на дължимото обезщетение. Ще следва предвид това решението да бъде изменено в оспорената част.

При този изход на спора на жалбоподателите се следват разноските по производството. Такива са доказани в общ размер на 382,71 евро, своевременно поискани и доказани със списък по чл.80 от ГПК.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд – София град, II отделение, 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Решение по протокол № 1/14.05.2025г. на комисията по чл.210 ЗУТ при район „Нови Искър“-Столична община, в частта на определеното за имот с идентификатор 00357.5290.1 обезщетение като го увеличава от 450,14 лева на 3543,84 евро.

ОСЪЖДА Манастир „С. И. Р.“ сумата в размер на 382,71 евро, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно на основание чл.215, ал.7, т.5 ЗУТ и не може да бъде обжалвано.
Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: