

РЕШЕНИЕ

№ 423

гр. София, 26.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 24.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **9176** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на А. Х. К., срещу решение по Протокол № 2 от 06.07.2022 г. на комисия, назначена със заповед № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО, с искане за отмяната ѝ като незаконосъобразна. Алтернативно, решението се оспорва като незаконосъобразно в частта относно определения от комисията размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокарване на временен път през имот с идентификатор 68134.4325.110 – собственост на жалбоподателя.

Жалбоподателят счита, че актът е издаден без да е необходимо да се прокарва временен път, обслужващ ПИ с идентификатор 68134.4325.144. Твърди, че имотът е застроен, което е установимо от кадастралната скица, приложена по делото, до този имот и самостоятелните обекти в него достъпът се извършва по съществуващ път. Алтернативно счита същия за незаконосъобразен в оспорената част, тъй като определеният размер на обезщетението е силно занижен в сравнение с актуалните пазарни нива на имотите в района. Не са съобразени характеристиките, видът и местонахождението на имотите, не е посочено кога е направена оценката, въз основа на какви източници и какви методи е използвала за определяне на паричното обезщетение. Предвид изложеното се иска отмяна на цялото протоколно решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ. Претендират се разноси по списък.

Ответникът - комисия, назначена със заповед № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО, чрез процесуален представител оспорва жалбата.

Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – Т. К., не оспорва жалбата.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с площ от 762 кв. м., съставляващ имот пл. № 110, съгласно нотариален акт № 178, том С., рег. № 81016, дело № 56228 от 30.10.2007 г. Имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.4325.110.

От з. страт Т. К. до кмета на Район „О. купел“-СО е подадено искане вх. № РОК21-ГР94-979-[8]/02.06.2021 г. за учредяване на право на преминаване по временен път през ПИ с идентификатор 68134.4325.110. Безспорно е, че обслужващия имот е частна собственост на жалбоподателя, който не е дал съгласие по реда на чл. 190, ал. 6 от ЗУТ. По предложението към заявлението на з. страна е приложено предложение с гафична част за прокарване на път по 0.т.11 – о.т. 105, като засегнатата мчасть от имота на жалбоподателя е от 57 кв.м.

От кмет на район „О. купел“ СО, са предприети действия по уважаване заявлението на з. страна като с писмо РОК21-ГР94-979-[6]/12.04.2021 г. до „Н.Д. Експерт“ ООД е поискано изготвяне на експертна оценка по пазарни цени за право на прокарване на временен път по реда на чл. 190, ал. 6 от ЗУТ за период до прилагане на уличната регулация пред УПИ I-144, кв. 98, м. „Подлозище“, преминаващ през ПИ68134.4325.110 /частна собственост/ с площ от 57 кв.м. По административната преписка е налична молба РОК21-ГР94-979-[5] от 31.03.2022 от з. страна, с която уведомява кмета на район „О. купел“, че е избрана фирма „ND expert“, за изготвяне на оценката. В изпълнение това писмо е изготвена експертна оценка, според която стойността на годишния наем за правото за прокарване на временен път през ПИ68134.4325.110 /частна собственост/ с площ от 57 кв.м. е 404,7 лв. При изготвяне на оценката е приложен сравнителен подход, метод на посредственото сравнение и остатъчен метод.

По искане на жалбоподателя, съдът назначи СТЕ със задача да даде заключение за пазарната стойност на наема, дължим при прокарването на временен път за част от имота на жалбоподателя с площ от 57 кв.м. Заключение не се оспорва от страните и се кредитира изцяло от съда. Според експерта, обезщетението за наем на годна за частта от имота, която ще се зесегне от прокарването на временния път е 815 лева. За да определи стойността на месечния наем за прокарване на временния път през тези имоти, вещото лице е приложило сравнителния подход като е търсило аналози към датата на издаване на оспорения акт

Документите по заявлението на з. страна са разгледани от комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със заповед № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО, която с Протокол № 02 от 06.07.2022 г. е приела, че оценката за обезщетението за учредяване право на прокарване на временен път с площ 57 кв. м през ПИ 68134.4325.110 – частна собственост е в размер на 404,70 лв., като размерът на обезщетението е изчислен на база изготвена за имотите оценка от лицензиран оценител. В т. 4 от протоколното решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ се прави предложение до кмета на района да издаде заповед по чл. 190, ал. 6 от ЗУТ за учредяване на временен път, през имоти частна сабсвеност, вкл. И този на жалбоподателя. Решението е съобщено на жалбоподателя на 08.09.2022 г., видно от съобщение на л. 12.

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол от настоящия съд, от активно легитимирано лице и в срок – на 23.09.2022 г. Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Атакуваното решение е издадено от компетентен административен орган – комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО. В заповедта ясно е посочена задачата, с която комисията се назначава: да изготвя оценки и определя размера на изплащане на обезщетения в изрично предвидените взаконя случаи.

Съгласно чл. 190 от ЗУТ когато съгласно подробен устройствен план някои урегулирани поземлени имоти имат лице само по проектирани нови улици, преди тези улици да са открити, общината може да прокарва временни пътища, които осигуряват достъп до съответните имоти. При нужда временни пътища се прокарват в урегулирани части на населени места и селищни образувания, за които ще бъдат създадени нови подробни устройствени планове, както и в неурегулирани още части, включени в общ устройствен план. Временните пътища трябва по възможност да следват новите улици по подробния устройствен план, съответно улиците по проектоплана или по извършените проучвания. Собствеността върху частите от поземлени имоти, заети за временни пътища, се запазва. Временни пътища се използват до откриване на новите улици съгласно подробния устройствен план. Временни пътища се прокарват въз основа на писмен договор между заинтересуваните собственици на поземлени имоти с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие - въз основа на заповед на кмета на общината. Чл. 191 от ЗУТ предвижда обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарването на временни пътища, да са за сметка на собствениците на поземлени имоти, които ще се обслужват от временните пътища. Обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски. Размерът на обезщетенията се определя по реда на чл. 210.

От изложеното следва, че процедурата предвижда първо – влязла в сила заповед на кмета за прокарване на временен път, второ - определяне цената с влязъл в сила административен акт и трето - изплащането му на правоимащите. Затова при оспорването на решение за оценка на комисията, предмет на съдебен контрол са наличието на искане на заинтересовано лице за провеждане на процедура по чл. 190 ЗУТ, влязла в сила заповед по чл. 190, ал. 6 от ЗУТ и спазването на критерия, установен в чл. 210, ал. 1 ЗУТ за определяне на оценката-по пазарни цени. В случая безспорно се установи, че Кметът на район „О. купел“ -СО е бил сезиран с молба, с която заинтересованата страна е прокарване на временен път през ПИ, частна собственост, с цел осигуряване на достъп до собствения му ПИ 68134.4325.144. При това положение са допуснати следните нарушения на административно-производствените правила:

Обжалваният протокол се явява преждевременно издаден. Това е така, тъй като по делото е безспорно установено, че заповед на кмета на район „О. купел“ за учредяване на временен път не е издадена, като с т. 4 от протокола се предлага издаването ѝ. В тази връзка следва да се има предвид, че влизането в сила на оценката и предварителното ѝ заплащане са задължителни предпоставки за издаване на заповед на кмета в производството по чл. 192, ал. 2 от ЗУТ, което е различно от производството по чл. 190 от ЗУТ. Двете разпоредби уреждат два самостоятелни

законни сервитута, които са с различно съдържание и предпоставки - сервитут за временен път и сервитут за преминаване през чужд имот. Сервитутът за временен път е за достъп до господстващия парцел с транспортни средства и е с по-широко съдържание от този за преминаване през чуждия имот, който не осигурява транспортен достъп. Съответно на това изискване за прокарване на временен път е господстващият парцел да няма лице на открита улица - чл. 190, ал. 1, 2 и 3 ЗУТ. В хипотезата по чл. 190 ЗУТ за разлика от хипотезата по чл. 192 от ЗУТ, изготвянето на оценка от комисията по чл. 210 ЗУТ се предхожда от заповед на кмета на общината, издадена при спазване на съответните изисквания, каквато заповед, както бе посочено по-горе, в конкретния случай не е издадена. При липса на правно основание (издадена заповед на кмета на общината по чл. 190, ал. 6) незаконосъобразно комисията по чл. 210 е определила обезщетение с Протокол от 06.07.2022 г. Предпоставка за определяне на размера на обезщетението по смисъла на чл. 191, ал. 2 от ЗУТ е наличието на влязла в сила заповед на кмета на общината по чл. 190, ал. 6. При липса на такава заповед комисията няма право и задължение да определя обезщетение. Административният орган не е спазил процедурата по ЗУТ и се е произнесъл с обжалвания протокол, без да са налице предпоставките за това, което е достатъчно основание за отмяната му.

Съществува противоречие между приетата в т. 1 от протокола експертна оценка като месечен наем и разпоредбата на чл. 191, ал. 2 от ЗУТ. Обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски, а не се определя като годишно обезщетение. Съдът е длъжен да спомене, че по делото е прието заключение на експерт, дал два пъти по висока оценка от предложения от з. страна оценител, към когото кмет на район „О. купел“ проявява непрофесионална толерантност.

Изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетението в производството по чл. 190 - чл. 191 ЗУТ се извършва по пазарни цени, определени от Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена от кмета на общината/района, а не от лицензиран оценител. Още по-малко, когато извършването на оценката от лицензиран оценител е по възлагане на заинтересована от размера на оценката страна.

С оглед констатираните нарушения съдът счита, че определеният от комисията размер на обезщетението за прокарване на временен път през част от имотите на жалбоподателя е незаконосъобразен защото не е спазена предвидената в закона процедура за определянето му. В този смисъл съдът следва да отмени Протокол от 06.07.2022 г. на комисия, назначена със заповед №, № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО в частта относно имот на жалбоподателя – ПИ 68134.4325.110, като незаконосъобразна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, искането на жалбоподателят за присъждането на разноски е основателно. Подлежат на възстановяване платената държавна такса от 10 лв. и възнаграждението на вещото лице в размер на 350 лв.

Съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на А. Х. К. протокол № 02 от 06.07.2022 г., на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед №, № РОК22-РД09-54 от 18.02.2022 г. на кмета на район „О. купел“, СО в частта относно поземлен имот ПИ 68134.4325.110, собственост на А. Х. К..

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, да заплати на А. Х. К., сумата 360 лева,
представляваща направени по делото разноси.
Решението е окончателно, по чл. 215, ал. 7, т. 5 от ЗУТ.

Съдия: