

# РЕШЕНИЕ

№ 6065

гр. София, 29.12.2011 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 06.12.2011 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Любка Стоянова**

като разгледа дело номер **3448** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.210, ал.3 ЗУТ вр. чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на А. В. К. срещу протокол № 01/12.01.2011г. на комисия, назначена със заповед на кмета на СО – район „Нови Искър” за определяне на оценка за право на преминаване. Жалбоподателката твърди, че оценката е занижена. Възразява и срещу учредяване на право на преминаване през имота и. По тези съображения моли да се отмени протокола в частта за определяне на оценката и да се вземат предвид съображенията и срещу прокарване на временния път при издаване на бъдеща заповед за това.

Ответникът – Комисия, назначена със заповед № РД-09-610/22.10.2010г. на Кмета на СО-район „Нови Искър” оспорва жалбата. Счита жалбата за недопустима, а евентуално – за неоснователна.

Заинтересуваните страни Н. П. В., В. И. А., М. С. В., Д. Г. В., Й. Н. Г., Н. Р. З. оспорват жалбата. Изразяват желанието си да им се осигури достъп до имотите.

Заинтересуваните страни Б. Б. В. и В. З. П. оспорват жалбата.

Заинтересуваните страни Г. И. А.-Р. и И. И. И. не вземат становище.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

С протокол № 01/12.01.2011г. комисията, назначена със заповед № РД 09-610/22.10.2010г. на кмета на район „Нови Искър” се произнася по молба вх. № 9400-439/26.04.2010г. на група граждани с представител Н. П. В.. Комисията приема становище на главния архитект на район „Нови Искър” за право на преминаване през

чужд поземлен имот – ПИ № 300, кв.120, собственост на А. В. З., с площ на трасето 60 кв.м. до УПИ №№ XXIII-305, УПИ XVII-СНС, УПИ XVI-308, кв. 120 по регулационния план на [населено място], кв. И.. Приета е експертна оценка на независим оценител за размер на обезщетението за частта от ПИ 300, описана по-горе, като е определено годишно обезщетение в размер на 180 лв. На кмета на СО – район „Нови Искър” е предложено да издаде заповед за право на преминаване през чужд поземлен имот. В становището на главния архитект на района, приложено към преписката е посочено, че регулационния и застроителен план на [населено място], кв. И. е одобрен със заповед № РД-59-09-234/12.06.1984г. По него е одобрена [улица] - о.т.692 0 о.т. 691 – о.т. 690 – о.т. 689 – о.т. 665, кв.120, която не е реализирана. Посочена е необходимостта от осигуряване на достъп до УПИ №№ XXIII-305, УПИ XVIII-СНС, 306, УПИ XVII-СНС, УПИ XVI-308 и до ПИ 309 и ПИ 313, кв. 120, които са с лице на тази нереализирана улица. Поради това главният архитект на район „Нови Искър” е приел, че е необходимо да се осигури временен път, който да премине през част от имот пл. № 300, като заеме 60 кв.м. от него. Друга техническа възможност за обслужване и стопанисване няма, друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно.

Жалбоподателката А. В. К. се легитимира като собственица на имот пл. № 300 от кв. 120 по плана на [населено място],[жк], с площ от 770 кв.м., съгласно нотариален акт № 27 от 1992г. Видно от представената скица на ОБНС Нови Искър, съгласно заповед РД-50-09-234 от 12.06.1984г. за имота се отрежда парцел XXIV с площ от 600 кв.м., 160 кв.м. са отредени за [улица] кв.м. остават извън регулация.

С нотариален акт № 37/1994г. Н. П. В. и М. С. В. са признати за собственици на имот пл. № 308 от кв. 120, по плана на Нови Искър, кв. И., за който са отредени парцел XIII-308 и парцел XVI-308. Н. П. В. и М. С. В. са придобили и 320/615 ид.ч. от УПИ XVI-308 от кв.120 [населено място], кв. И., съгласно нотариален акт №117/2007г. Н. П. В. се легитимира и като собственик на ПИ 1053, попадащ в нереализирана улица и УПИ VII-СНС, кв.120 по плана на [населено място], кв. Г., съгласно нотариален акт № 114 от 13.11.2009г.

Б. Б. В. и Д. Г. В. са собственици на дворно място, представляващо парцел XXIII – 302, кв. 120, Нови Искър, кв. И., с площ от 300 кв.м., на основание нотариален акт № 22/1993г.

Й. Н. Г. се легитимира като собственик на парцел XX-305, кв.120, [населено място], кв. Г. с площ от 385 кв.м., съгласно нот. акт № 93/2003г.

В. И. А., Г. И. А. и И. И. И. се легитимират като собственици на имот пл. № 301, кв.120, [населено място], кв. И., съгласно нотариален акт №1/1992.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза се установява следното:

За процесния имот има одобрен регулационен план със заповед № № РД-59-09-234/12.06.1984г. По него е одобрена [улица] - о.т.692 0 о.т. 691 – о.т. 690 – о.т. 689 – о.т. 665, кв.120, която не е реализирана. Съгласно ОУП на [населено място] имотът попада в устройствена зона Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване. Имотът се намира в строителните граници на [населено място], с лице на одобрена по план, но нереализирана улица. Районът е с частично изградена инфраструктура, екологията е добра, в непосредствена близост е р. Искър. Имотът има правилна форма. По действащия ПУП частта от имота, която се оценява, попада в терен за улица, а останалата част от имота е част от УПИ XXIV-300, кв. 120 по плана на

[населено място]. Определената част за преминаване е 60 кв.м., обозначени със зашриховка на скицата на л.20 от делото. Тази площ се използва за зеленчукопроизводство. Съгласно ЕКНМ имотът попада в I-ва зона на населено място от трета категория. Стойността на правото на преминаване се определя на база пазарната стойност на земята и коефициент, отчитащ броя на годините, за които ще се учреди право на преминаване. Проучванията на пазара на недвижими имоти показват, че за района съществува слабо развит пазар. Няма данни за реализирани сделки и предлагане на имоти, попадащи в земеделски територии. Вещото лице определя оценка за площта от 60 кв.м. в размер на 98 лв за една година. По действащия ПУП частта от имот пл. № 300, която попада в улица, е 120 кв.м.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата срещу протокола, в частта му, с която е определен размер на обезщетение, е допустима, като подадена в предвидения от закона срок и от лице с правен интерес. Разгледана по същество е основателна.

Оспореният акт представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 АПК, чието самостоятелно оспорване е изрично уредено в чл. 210, ал.3 ЗУТ.

Административният акт е издаден от компетентен орган в кръга на правомощията му съгласно чл. 210, ал.1 ЗУТ, заповед № РД 09-610/22.10.2010г. на кмета на район „Нови Искър” и заповед № РД-09-1020/10.07.2009г. При издаването му обаче са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и материалния закон.

Съгласно чл. 210 ЗУТ, изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Това става служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица. Атакуваният в настоящото производство административен акт - протокол на комисия по чл. 210 ЗУТ има функцията само да определи стойност на обезщетението. С този протокол не се учредява право на преминаване и не се нарежда прокарване на временен път. Доводите на жалбоподателката, във връзка с липса на необходимост от прокарване на временен път подлежат на обсъждане в производството по издаване на заповедта, с която ще се нареди прокарването на този път. Дейността на комисията по приемане на становището на главния архитект на район „Нови Искър” и оценката на независимия лицензиран оценител има подготвителен, а не решаващ характер, а предложението за издаване на заповед от страна на кмета на района не е обвързващо.

Административният орган неправилно е квалифицирал необходимостта от осигуряване на достъп до описаните в протокола имоти като такава от учредяване на право на преминаване. Видно от становището на главния архитект на района, в него се говори за правото на преминаване и за прокарване на временен път като синоними. Експертната оценка е дадена за прокарване на свързващ полски път, и то в земеделска земя. В оспорения протокол вече се говори само за право на преминаване. Действително, налице е сходство в правопораждащите факти в двата случая, както и в реда за определяне на оценката на обезщетението. Но въпреки това прокарването на временен път и учредяването на право на преминаване касаят коренно различни хипотези.

Съгласно разпоредбата на чл. 190, ал. 1 ЗУТ, когато по подробен устройствен план някои урегулирани поземлени имоти имат лице само по проектирани нови улици,

преди тези улици да са открити, /както е в случая/ общината може да прокарва временни пътища, които осигуряват достъп до съответните имоти. Временните пътища трябва по възможност да следват новите улици по подробния устройствен план, съответно улиците по проектоплана или по извършените проучвания. Временните пътища се прокарват по такъв начин, че да не засягат заварени сгради и постройки, както и дълготрайни декоративни дървета. 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. Съгласно чл. 190, ал.6 ЗУТ, 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.

Правото на преминаване през чужд поземлен имот също се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите, а при липса на съгласие и когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината. Правото на преминаване обаче не може да бъде учредено в хипотезата, в която е възможно прокарване на временен път. Съвместното тълкуване на разпоредбите на чл. 190 и чл. 192 ЗУТ показва, че когато се касае за урегулирани имоти, достъпът, до които не може да бъде осъществен, тъй като не са изградени улиците, на които те имат лице, се прокарва временен път и не са налице основания за учредяване право на преминаване. Втората възможност по принцип изисква липса на друго техническо и целесъобразно решение, каквото именно е прокарването на временен път и принципно се прилага за неурегулирани имоти. Учредяването на право на преминаване е с по-голяма тежест в сравнение с временния път, то не е с временен, а с траен характер и се разглежда като тежест върху имота, която, за разлика от прокарването на временния път, се вписва в имотния регистър.

Съгласно чл. 191 ЗУТ, обезщетенията на правоимащите за вредите, причинени от прокарването на временни пътища, 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. Обезщетението за подобренията, които се унищожават във връзка с временните пътища, се изплаща в брой преди заемане на поземлените имоти. Размерът на обезщетенията се определя по реда на чл. 210 от ЗУТ. Цената на правото на преминаване също се определя по реда на чл. 210 ЗУТ и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 2 и 3 от с.чл., но в този случай и предвид трайния характер на учреденото право на преминаване, това обезщетение не е периодично, а еднократно. Самият факт, че обезщетението по оспорения протокол е определено като периодично, сочи, че се касае за определяне на обезщетение за временен път.

Определянето на експертната оценка от независимия експерт-оценител е извършено на основание чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Този текст касае случаите на чл. 46 от Наредбата - когато с влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) е определен сервитут върху общински имот, разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на енергийните предприятия. В тези случаи се изготвя

пазарна оценка от независим лицензиран експерт, за изплащане на еднократно обезщетение на Столична община. В случая хипотезата на чл. 46 от Наредбата не е налице – не се касае за определен сервитут върху общински имот, нито за изграждане на съоръжения на техническата инфраструктура. Обезщетението, което се дължи не е еднократно и ще се изплаща от физически лица на физическо лице, а не на общината. Текстът на чл. 210 ЗУТ не препраща към Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти. По тези съображения съдът счита, че тази наредба не намира приложение при определяне на пазарната цена на обезщетението за прокарване на временен път. Независимият експерт-оценител, изготвил оценката, неправилно се е позовал на методиката по чл. 47 от Наредбата. По посочената методика е предвидено изчисляване на еднократно обезщетение, а експертът е определил периодично. Освен това, изготвената оценка касае земеделска земя извън регулация, а в процеса безспорно е установено, че процесният имот е в строителните граници на [населено място] и е урегулиран. Освен това оценителят и административният орган изобщо не са определили оценката на подобренията, които се унищожават във връзка с временните пътища, чиято стойност се заплаща еднократно.

По изложените съображения съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен. Протоколът за определяне на оценка следва да бъде отменен, а преписката – върната на административния орган, за отстраняване на посочените административно-производствени нарушения и правилно приложение на материалния закон. Предвид естеството на допуснатите нарушения, както и при липсата на формирана изрична воля за приемане на оценка именно за временен път /вместо за право на преминаване/ произнасянето на съда по същество е невъзможно. При новото процедиране ответникът следва да има предвид, че на оценка подлежи обезщетението за прокарване на временен път и да посочи изрично това в административния акт. В хода на административното производство главният архитект на района следва отново да даде изрично становище относно нуждата от прокарване на временен път, като отчете и осъществявания фактически достъп до всички засегнати имоти. Обезщетението следва да се определи по реални пазарни цени, на база реално извършени сделки за имоти с подобни характеристики, включително отдаване под наем, като се има предвид, че собственикът ще бъде лишен от възможността да използва съответната част от имота, определена за временен път. При изготвяне на оценката да се отчете, че имотът се намира в урбанизирана територия и е урегулиран. Обезщетението е с периодичен характер, определя се за съответната година /всяка година/ и се изплаща на равни месечни вноски. Отделно следва да бъде определено еднократно обезщетение и за подобренията, които ще се унищожат във връзка с временния път. При определяне на обезщетенията не се прилага Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Водим от горното, Административен съд – София град, второ отделение, 30 сътсав

### РЕШИ:

ОТМЕНЯ протокол № 01/12.01.2011г. на комисия, назначена със заповед № РД 09-610/22.10.2010г. на кмета на СО – район „Нови Искър” за определяне на оценка за право на преминаване.

ВРЪЩА преписката на ответника за произнасяне съгласно дадените от съда указания по тълкуване и прилагане на закона.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на заинтересуваните страни Н. П. В., В. И. А., М. С. В., Д. Г. В., Й. Н. Г., Н. Р. З., Б. Б. В., В. З. П., Г. И. А.-Р. и И. И. И..  
РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: