

РЕШЕНИЕ

№ 3368

гр. София, 29.06.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 18.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **652** по описа за **2020** 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 [фирма], чрез директорите П. и З., срещу решение по Протокол от 19.12.2019г. на комисия, назначена със заповед № РИС18-РД-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър“, с искане за прогласяване на нейната нищожност. 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 имоти с идентификатори 68134.1503.71 и 81 – собственост на жалбоподателя.

Жалбоподателят счита, че актът е издаден от некомпетентен орган, тъй като комисията е формирана преди депозирането на искането по чл. 190, ал.6 от ЗУТ. 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 обезсилване на цялото решение и алтернативно – отмяната му в частта относно размера на определеното от комисията обезщетение. Претендират се разноси по списък.

Ответникът - комисия, назначена със заповед № РИС18-РД-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър“, в отговор от 10.03.2020г. оспорва жалбата. Твърди, че комисията не е създадена ad hoc за конкретния случай, тъй като няма такава

изискване в чл. 210, ал.1 от ЗУТ. Обезщетението е определено правилно въз основа на оценка на лицензиран оценител от 04.10.2019г., който е посочил използваните от него източници и методи при изготвянето ѝ. Двата имота са с различни характеристики, поради което обезщетението е различно. Иска се отхвърляне на жалбата. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществото на спора. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност на юрисконсултското възнаграждение на пълномощника на жалбоподателя, тъй като същата не се дължи по Наредба №1 от 2004г., която касае минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Заинтересованата страна – [фирма], редовно призована, в становище от 06.03.2020г. оспорва жалбата. Счита, че оспореният акт е издаден от компетентната комисия, която по принцип е отговорна за изготвянето на оценки по чл. 210, ал.1 от ЗУТ и определяне на размера на обезщетенията. Оценката е определена правилно. Иска се отхвърляне на жалбата. Подробни съображения се развиват в писмена защита по съществото на спора. Претендират се разноси по списък. Присъединява се към възражението за прекомерност на ответника, тъй като възнаграждението му следва да се определи по Закона за правната помощ.

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 1682 кв.м., съставляващ имот пл. № 71, попадащ в к.л. №438 по плана на [населено място], и ПИ с площ от 1511 кв.м., съставляващ имот с пл. № 81, попадащ в к.л. №438 по плана на [населено място], съгласно нотариален акт № 71, том I, рег. № 2394, дело № 55 от 12.06.2013г. Имотите са нанесени в КKKP съответно с идентификатори 68134.1503.71 и 81. Видно от скица – извадка от действащия ПУП на л. 103, имотите попадат в кв.4а без устройствено предназначение.

Заинтересованата страна [фирма] се легитимира като собственик на неурегулирани поземлени имоти с трайно предназначение нива с пл. № 004329 и 004330, находящи с в землището на [населено място], район „М.“, [населено място], местност „Крайното“ с площ от 4,090 дка всяка или общо 8,180 дка съгласно нотариален акт № 4, том IV, рег. № 13354, дело № 570 от 20.10.2006г. Имотите са нанесени като един кадастрален имот с идентификатор 68134.1503.300 с площ от 8179 кв.м. в урбанизирана територия с трайно предназначение – за друг вид застрояване. Видно от скица на л. 73, за тях е отреден УПИ VII-299, за хотел, офиси и КО на кв.4 от действащия регулационен план с площ от 7567 кв.м.

От [фирма] до кмета на Район „Искър“-СО е подадено искане вх.№ РС19-ТД26-609/15.08.2019г. за прокарване на временен път на основание чл.190, ал.1 във вр. ал.6 ЗУТ за осигуряване на достъп до поземления имот, който съгласно действащия регулационен план предвиден да става чрез тупик, който не е изграден. Видно от скица на л. 74, трасето на временния път попада в имот 68134.1503.71 с площ от 167 кв.м. и в имот 81 – с площ от 184 кв.м. И двата имота са собственост на [фирма]. Поискано е съгласие от банката, но такова не е дадено (писмо на л. 34). Поради това се иска издаване на заповед за прокарване на временен път на S от ширината на предвидената улица. От дружеството допълнително е представен доклад за определяне на пазарна стойност за месечен наем на части от ПИ за изграждане на временен път за достъп до имот с идентификатор 68134.1503.300. Наемът за имот 71 е определен на 248 лв., а за имот 81 – 173 лв. При изготвяне на оценката е приложен

сравнителен подход, метод на посредственото сравнение. Като източници на информация са използвани интернет сайтовете имот.бг и имоти.бг. като е взето предвид местонахождението на имотите, площта им, в каква територия попадат и какво е предвиждането за тях според регулационния план. Отчетено е, че и през двата имота на жалбоподателя преминава подземна инженерна инфраструктура, която обаче засяга във висока степен имот 81.

Документите са разгледани от комисията по чл.210 ЗУТ,назначена със заповед № РИС18-РД91-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър“, която с Протокол от 19.12.2019г. е приела, че оценката за обезщетението за учредяване право на прокарване на временен път с площ 167 кв.м през ПИ 68134.1503.71 – частна собственост и площ от 184 кв.м. през ПИ 68134.1503.81 – частна собственост, е в размер на 248 лева за първия имот и в размер на 173 лева за втория имот, без вкл. ДДС, т.е. общо в размер на 421 лв., като размерът на обезщетението е изчислен на база изготвена за имотите оценка от лицензиран оценител. Определено е обезщетението да се изплаща от [фирма] като едномесечен наем на собственика. Решението е съобщено на жалбоподателя на 30.12.2019г., видно от обратна разписка на л. 26.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. А., което съдът кредитира. Видно от заключението, действащият ПУП е одобрен с Решение № 387 по Протокол № 16/10.07.2008 г. на СОС, ПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-497 от 29.05.2012г. на главния архитект на С. и ПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-787 от 20.11.2013г. на главния архитект на С.. Съгласно действащия ПУП част от ПИ 71 с площ от 167 кв.м. е отредена за [улица].т.260. За имот 81 частта е от 184 кв.м. между о.т.261 и о.т.260. Имотите са неурегулирани. Съгласно ОУП те попадат в устройствена зона Смф с показатели: плътност 60%, К. – 3,5, озеленяване – 40% с висока дървесна растителност. Имот 71 има излаз на [улица], а имот 81 е източно от него и има излаз на новопредвидената [улица].т.260-о.т.259. Временният път е предвиден да бъде с ширина 3,5 м и ще бъде изграден само в частта на южното улично платно на предвидената [улица].т.260 до предвидения по ПУП вход за УПИ VII-299. Имотите са срещу построени бизнес сгради в близост до терминал 1 и 2 на летище С. в динамично развиващ се район с перспективи и много добра инфраструктура. Към момента са незастроени с ниска дървесна и храстовидна растителност. През имот 81 преминават подземни комуникации и има сервитутни зони за керосинопровода на [фирма] и на главен водопроводен клон 2. 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 – 19.12.2019г. Използвани са офертни пазарни цени от специализирани издания на конкретни съпоставими имоти с отчитане на характеристиките на имотите на жалбоподателя. Според вещото лице използваните при оценката, приета от административния орган, пазарни аналози са актуални, но аналог №2 е неприложим, защото в парцела има постройка, която се ползва за офис; аналог №3 е неприложим, защото не е съобразена площта на имота от 2028 кв.м.; аналог №5 също е неприложим, защото парцелът е облагороден – има ток, вода, С., видеонаблюдение, ограден, насипан и подравнен с трошляк и изградено осветление, с преместваем контейнер – офис. Относно представените от жалбоподателя 2 бр. аналози, вещото лице също ги намира за неотнормирани, защото първият за ограден имот, насипан с трошляк и подравнен в по-отдалечен район, а другият е за ограден

имот с паркинг, помещение за охрана и видеонаблюдение. Поради това вещото лице е използвало три пазарни аналога, фигуриращи в оферти за отдаване под наем, два от които на С., намиращи се в близост до оценяваните имоти със сходно предназначение и показатели. Въз основа на тези оферти е определила месечен наем от 222лв. за имот 71 и 208 лв. за имот 81, или общо 430лв. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че е използвало тези аналози, защото не е намерило реално сключени сделки, като ги е съпоставило с офертни цени в сайтове за отдаване под наем на недвижими имоти със сходни характеристики. За разликите е приложила съответни приравняващи коефициенти, както и намаляващ коефициент за оферти.

При тази установена фактическа обстановка, съдът изведе следните правни изводи: Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол от настоящия съд, от активно легитимирано лице и в срок – на 10.01.2020г. Неоснователни са доводите на ЗС, че жалбата е нередовна заради алтернативно предявените в нея претенции, тъй като нищожността не може да се предяви само в частта относно обезщетението за имотите на жалбоподателя и касае целия оспорен акт. 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 № РИС18-РД91-104 от 21.09.2018г. В заповедта ясно е посочена задачата, с която комисията се назначава: да приема изготвени оценки, определя размера на обезщетението и разглежда преписки, за право на прокарване на временни пътища. Следователно комисията се назначава, за да разгледа всички такива преписки, постъпили в периода на действие на цитираната заповед, а не ad hoc за разглеждане на конкретното заявление на ЗС. Подобно решение не противоречи на разпоредбата на чл. 210, ал.1 от ЗУТ, поради което възраженията за нищожност на решението й, обективирани в протокол от 19.12.2019г., са неоснователни.

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 „Искър“-СО е бил сезиран с молба, с която заинтересованата страна е поискала издаването на заповед по чл.190 ЗУТ за прокарване на временен път през ПИ, частна собственост, с цел осигуряване на достъп до собствения му УПИ VII-299. При това положение са допуснати следните нарушения на административно-производствените правила:

1. Обжалваният протокол се явява преждевременно издаден. Това е така, тъй като по делото е безспорно установено, че заповед на кмета на район ”Искър” за учредяване на временен път не е издадена, като с т.3 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 19.12.2019 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.

2. Съществува противоречие между приетата в т.2 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 месечен наем, както е посочено в т.2 и 4 от процесния протокол.

3. 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 не защото е занижен, а защото не е спазена предвидената в закона процедура за определянето му. В този смисъл съдът следва да отмени т. 2 и 4 от Протокол от 19.12.2019г. на комисия, назначена със заповед № РИС18-РД-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър“, в частта относно имотите на жалбоподателя, като незаконосъобразни.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането на жалбоподателят за присъждането на юрисконсултско възнаграждение се явява основателно, но следва да бъде уважено за размера от 200лв., определен в съответствие с чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Подлежат на възстановяване и платената държавна такса от 50лв. и възнаграждението на вещото лице в размер на 350лв.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 от АПК, Административен съд-София град, II отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на [фирма], т.2 и 4 от решение по Протокол от 19.12.2019г. на комисия по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РИС18-РД-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър, В ЧАСТТА относно имоти с идентификатори 68134.1503.71 и 81 – собственост на жалбоподателя.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, район „Искър“-Комисия по чл.210, ал.1 ЗУТ да заплати на [фирма] сумата в размер на 600 лева, представляващи направени по делото разноси.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ: