

РЕШЕНИЕ

№ 1425

гр. София, 08.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 08.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **6861** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на С. С. П., чрез пълномощник адв. Н., срещу Решение по Протокол № 12/03.09.2018г. на комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със заповед № РВТ17-РД91-20/21.03.2017г. на кмета на Столична община район „В.“, с което е определено обезщетение за правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот с идентификатор 68134.1976.422.

Твърденията са за незаконосъобразност на оспорения акт, като издаден при допуснати съществени процесуални нарушения и в нарушение на материалния закон.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Н., който поддържа жалбата на заявените основания. Моли за отмяна на оспорения акт и присъждане на разноски по длето.

Ответникът - район В. при Столична община, за съдебно заседание редовно уведомен, не изпраща представител. По делото е постъпило писмено становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна М. С. К., за съдебно заседание редовно уведомена, не изпраща представител. По делото е депозирана молба-становище от адв. Ц., пълномощник на М. К., за неоснователност на жалбата.

Съдът, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, приема за

установени следните обстоятелства по делото:

По силата на нотариален акт за собственост на недвижим имот № 142, том I, рег. № 5045, дело № 124/13.04.2010г. /л. 28-29 от адм. д. № 11723/2018г. по описа на АССГ/ заинтересованата страна М. К. се легитимира като собственик на жилищна сграда, находяща се в [населено място], кв. Д., [улица], разположена в лицевата част на дворното място, със застроена площ от 53.70 кв.м, без дворното място, в което е построена, съставляващо УПИ IX-422, кв. 56, с площ от 1010 кв.м.

С Разрешение за строеж № 286/05.08.2010г. на главния архитект на район „В.“ СО на М. К. е разрешено извършването на преустройство на съществуваща жилищна сграда и реконструкция и укрепване на съществуваща изгребна яма в посочения по-горе имот, съгласно одобрените на 02.08.2010г. проекти. Върху разрешението за строеж е поставен печат, удостоверяващ, че същото е влязло в сила на 24.08.2010г. Със Заповед № 85/21.08.2015г. на главния архитект на СО район „В.“-СО разрешението за строеж е презаверено, на основание чл. 153, ал. 3 от ЗУТ.

Административното производство е образувано по заявление вх. № РВТ17-ГР94-5966/19.12.2017г. до кмета на СО район „В.“, подадено от заинтересованата страна М. К., за учредяване право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд поземлен имот, за изграждане на съоръжения, елементи на техническата инфраструктура - сградно водопроводно отклонение Ф32 и площадкова канализация Ф160. Трасетата на съоръженията на техническата инфраструктура засягат УПИ IX-422, кв. 53, по плана на [населено място], кв. Д., собственост на жалбоподателя С. П.. В заявлението е посочено, че М. К. е собственик на жилищна сграда, находяща се в чужд поземлен имот - УПИ IX-422, кв. 53. Понастоящем в къщата няма водоснабдяване и не работи канализационната система, тъй като външният канал от къщата до изгребната яма е прекъснат. Собственикът на дворното място препятства достъпа до жилищната сграда на К., както и не дава съгласие за прокарване на посочените технически съоръжения. В подкрепа на тези твърдения заявителката е представила три предупредителни протокола. Към искането са приложени скици-предложения за прокарване на съоръжения, елементи на техническата инфраструктура. Допълнително заявителката е представила нотариално заверена декларация за липсата на постигнато съгласие със собственика на имота за прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

По преписката е приложена експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител, съгласно която е определено обезщетение за право на прокарване на съоръжения, елементи на техническата инфраструктура, през чужд имот, както следва: за канал /площадкова канализация Ф160 с площ 10.53 кв.м./ - 59.663 лв. /без ДДС/ и за водопровод /сградно водопроводно отклонение Ф32 с площ 5.40 кв.м/ - 30.523 лева /без ДДС/. Оценителят е използвал три метода на оценка на служещия имот – метод на вещната стойност, сравнителен метод и метод на приходната стойност, като за определяне на пазарната стойност на учредения сервитут /право на прокарване/ се е позовал на формулата, заложена в чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Прилагайки горната формула, оценителят е заложил в Кс – коефициент, отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право, цифрата 0.0477, равняваща се на 1 година. Към оценката са приложени скици за определяне на площта на правото на прокарване на техническите съоръжения, изготвени от лицензирана геодезическа фирма.

Изготвено е становище от главния инженер на район „В.“ относно учредяване на право на прокарване на съоръжения на техническата инфраструктура през чужд имот /УПИ IX-422, кв. 53/, съгласно което друго техническо решение за прокарване на съоръженията е икономически явно нецелесъобразно.

С решение по Протокол № 12/03.09.2018г. комисията по чл. 210 от ЗУТ е приела оценката на сертифицирания оценител, като е определила обезщетение за учредяване на право на прокарване на съоръжения, елементи на техническата инфраструктура, през чужд имот /УПИ IX-422, кв. 53/, както следва: за канал /площадкова канализация Ф160 с площ 10.53 кв.м./ - 59.663 лв. /без ДДС/ и за водопровод /сградно водопроводно отклонение Ф32 с площ 5.40 кв.м./ - 30.523 лева /без ДДС/.

По делото е изслушана и приета съдебно-оценителна експертиза, която съдът кредитира изцяло. Според СОЕ размерът на обезщетението по пазарни цени за процесното право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към момента на изготвяне на Протокол № 12/03.09.2018г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, е както, следва: пазарна стойност на сервитут за прокарване на водопровод – безсрочно 602.15 лв., за една година - 31.85 лв.; за канал – безсрочно 1170.86 лв., за една година – 61.93 лв. Посочено е, че цените са без начислен ДДС. Служещият имот е оценен по метода на пазарните аналози /сравнителен метод/. Пазарната стойност на сервитута /правото на преминаване/ е определена по формулата, заложена в чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Прилагайки горната формула, оценителят е заложил в Кс – коефициент, отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право, цифрата 0.0476, равняваща се на 1 година, и цифрата 0.9, равняваща се на безсрочно учредено право, като е предложил два варианта на оценка, в зависимост от това дали се касае за срочно /за 1 година/ или безсрочно учредено право.

При така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна против акт, подлежащ на оспорване съгласно чл. 215, ал. 1 във вр. с чл. 210, ал. 3 от ЗУТ, и в преклузивния срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество е основателна.

Оспореният акт е издаден от компетентен административен орган в кръга на правомощията му съгласно чл. 210, ал. 1 от ЗУТ и заповед № РВТ17-РД91-20/21.03.2017г. на кмета на СО р-н „В.“.

Решението е постановено в изискуемата по закон форма и при спазване на административнопроизводствените правила. Спазена е процедурата по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ – производството се е развило след надлежно сезиране от заинтересованата страна, представени са скици за определяне на площта на правото на прокарване на съоръженията през УПИ IX-422, кв. 53 от лицензирана геодезическа фирма, изготвена е експертна оценка от правоспособно лице за определяне размера на обезщетението.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, свързани с неуведомяването му за започване на производството.

С упражненото съдебно оспорване жалбоподателят е реализирал в пълен обем правото си на защита срещу решението на комисията по чл. 210 ЗУТ. Затова, дори и да не е нарочно уведомяван за отделните етапи на протеклото пред комисията производство по оценка на правото на прокарване, това не представлява съществено

административнопроизводствено нарушение. Нормата на чл. 210, ал. 3 ЗУТ поставя изискване единствено за съобщаване на решението на комисията, а не за задължително участие на заинтересовани страни при вземането му. Условие за провеждане на производството, завършващо със заповед по чл. 193, ал. 3 ЗУТ, е несъгласието между собствениците на засегнатите от сервитута имоти. Поради това цената на правото се определя от самата администрация – ал. 8 на чл. 193, по критерия на чл. 210, ал. 1 от закона.

Процесуалните правила на ЗУТ са специални спрямо общата уредба по АПК. Като резултат от посоченото отношение между нормите на закона и кодекса, неизпълнението от административния орган на задължението му за уведомяване по чл. 26 АПК не поражда автоматично обвързващата съда последица по чл. 168, ал. 5 вр. ал. 4 от кодекса.

В този смисъл са мотивите на решение № 14449 от 23.11.2020г. по адм. д. № 9390/2019г. на ВАС, II отд., постановено по идентичен спор между същите страни, но досежно друг сервитут – правото на преминаване през УПИ IX-422, кв. 53.

Отделно от гореизложеното, дори и да се приеме, че жалбоподателят не е надлежно уведомен за започването на административното производство по чл. 210 във вр. с чл. 193, ал. 8 от ЗУТ, процесуалните нарушения в административното производство са съществени, само ако са се отразили на правилността на крайните фактически и правни изводи на административния орган. В случая административният орган, дори да беше спазил правилата на чл. 26 и чл. 34 от АПК, това няма да промени крайните му изводи по отношение на начина на определя на цената на правото, която се определя от самата администрация – чл. 198, ал. 8 от ЗУТ по критерия на чл. 210 от закона.

В настоящия случай се касае за учредяване на законен сервитут – право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти. Съгласно чл. 193, ал. 1 от ЗУТ това право се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите, а когато между тях не е постигнато съгласие и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината. Нормата на чл. 193, ал. 8 от ЗУТ предвижда, че цената на учреденото право по ал. 3 и 4 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 3 и 4. Съгласно чл. 210, ал. 1 от ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината.

В случая административният орган е приел оценката, изготвена от лицензиран оценител, като е определил пазарна стойност на правото на преминаване и прокарване през засегнатите части от имота - за канал /площадкова канализация Ф160 с площ 10.53 кв.м./ - 59.663 лв. /без ДДС/ и за водопровод /сградно водопроводно отклонение Ф32 с площ 5.40 кв.м/ - 30.523 лева /без ДДС/.

В хипотезата на чл. 193 от ЗУТ се учредява сервитут – право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, като този сервитут се учредява безсрочно със заповед на кмета на общината, а обезщетението /цената на правото на прокарване/ се определя и изплаща еднократно преди издаване на заповедта. По неясни причини административният орган в случая е определил обезщетение за правото на прокарване, изчислено за срок от 1 година, при положение че се касае за безсрочно учредяване на сервитут.

Спорът е за законосъобразността на решението на комисията по чл. 210 ЗУТ за определяне на цената на правото на прокарване – чл. 193, ал. 8 вр. ал. 3 от закона. Административният акт, макар и съдържащ непрецизни формулировки, е издаден по молба на К. за учредяване именно на право на прокарване на технически съоръжения, която не обективира воля за ограничаване на правото със срок, такава не е изразена изрично и от колективния орган в разпоредителната част на решението. Обстоятелството, че органът е кредитирал извършената в административното производство експертиза, почиваща по неясни причини на правила за оценка на срочно право, не променя индивидуализацията на самото право. Както се посочи, въпросният сервитут е безсрочен, обезщетението за него се плаща еднократно и предхожда издаването на заповедта за учредяването му по ал. 3 на чл. 193 от ЗУТ. С оглед изяснения характер на правото, обект на оценка, размерът на обезщетението следва да се съобрази с определеното в съдебно-оценителната експертиза обезщетение за безсрочно учредяване на сервитут – право на прокарване на съоръжения на техническата инфраструктура, изчислено на 1 773 лв. Съдът кредитира заключението на експертизата като обективно, пълно и компетентно изготвено. Противно на доводите на жалбоподателя, експертизата не почива на факти, различни от установените в административното производство. Напротив, изследвани са трасетата на същите съоръжения, използвани са идентични методи за оценка на служещия имот и е приложена формулата от чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община за изчисляване стойността на сервитута, т.е. оценката на сертифицирания оценител и тази на съдебно-оценителната експертиза са изготвени по идентичен начин. Последното е пределно ясно, като се има предвид, че и двете оценки са дали еднакви /с разлика малко над един лев/ оценки за пазарната стойност на правото, определено за срок от 1 година. Разликата се състои в това, че в съдебно-оценителната експертиза е изчислен и вариант на обезщетение за безсрочно учредяване на сервитут, който съдът счита за именно приложим в случая по изложените по-горе съображения. При това положение решението на комисията следва да се измени, като размерът на обезщетението се увеличи от 90.19 лв. на 1773 лв.

Тъй като 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 обжалването на заповедта по чл. 193, ал. 3 ЗУТ, а не в настоящото производство.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените разноски при първото гледане на делото, както следва: 500 лв. заплатено адвокатско възнаграждение, 180 лв. депозит за СТЕ и 10 лв. държавна такса, както и 70 лв. държавна такса за производството пред ВАС, или общо 760 лв. В тежест на ответника следва да бъдат възложени и разноските за изготвената по настоящото дело експертиза – 250 лв., заплатени от бюджета на съда.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение на комисията по чл. 210 ЗУТ, назначена със заповед № РВТ17-РД91-20/21.03.2017г. на кмета на Столична община район „В.“, отразено в Протокол № 12/03.09.2018г., като УВЕЛИЧАВА стойността на обезщетението за учредяване на право на прокарване на съоръжения, елементи на техническата инфраструктура: канал /площадкова канализация Ф160 с площ 10.53 кв.м./ и водопровод /сградно водопроводно отклонение Ф32 с площ 5.40 кв.м/ през имот с идентификатор 68134.1976.422 /УПИ IX-422, кв. 53/ от 90.19 лв. /деветдесет лева и деветнадесет стотинки/ на 1773 лв. /хиляда седемстотин седемдесет и три лева/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. С. П., ЕГН [ЕГН] направените по делото разноски в размер на 760 /седемстотин и шестдесет/ лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати по сметка на Административен съд София-град сумата от 250 /двеста и петдесет/ лева разноски за възнаграждение на вещо лице за изслушаната съдебно-техническа експертиза.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: