

РЕШЕНИЕ

№ 8776

гр. София, 13.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 18.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **11062** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1, вр. чл. 210, ал. 3 АПК.

Образувано е по жалба на В. Б. М. срещу решение по Протокол № 03 от 04.10.2024 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Овча купел“, назначена със Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община.

В жалбата се излагат съображения за неправилно определяне на обезщетението, тъй като не съответства на пазарните цени, за което се позовава на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Допълнително се поддържа за липсата на компетентност и неспазване на реквизитите по чл. 59, ал. 1 АПК.

Ответната страна – Столична община, конституирана съгласно чл. 215, ал. 2 ЗУТ, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна – В. Т. С. изразява становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По преписката е приложен нотариален акт от 31.08.1995 г. и скица, от които се установява, че В. Т. С. е собственик на ПИ с идентификатор 68134.4335.9504 по КККР на [населено място].

Не се спори, че ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР на [населено място] (стар идентификатор 68134.4335.183 по КККР) и Вишня Б. М. притежава идеални

части от правото на собственост върху този имот. Също така този имот е съседен на горепосочения имот.

Не се спори, че В. Т. С. е подал искане за издаване на заповед прокарване на временен път през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР на [населено място] (стар идентификатор 68134.4335.183 по КККР), за да се осигури достъп до собствени му ПИ с идентификатор 68134.4335.9504 по КККР на [населено място].

Издадена е Заповед № РОК17-РД09-43/30.01.2017 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община, с която на основание чл. 190, ал. 1, вр. ал. 6, предл. второ ЗУТ е наредено да се прокара временен път с площ от 22 кв. м. през ПИ с идентификатор 68134.4335.183 по КККР на [населено място] (идентичен с имот с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР) за осигуряване на достъп до ПИ с идентификатор 68134.4335.9504 по КККР на [населено място].

Със същата заповед е наредено на комисията по чл. 210, ал. 2 ЗУТ да определи обезщетение на правоимащите лица от прокарването на пътя, като собственикът на поземления имот, който ще се обслужва от временния път, следва да заплати определеното обезщетение.

Към заповедта е приложена трасировъчна скица, в която е посочено местоположението на временния път с площ 22 кв. м. Същите обстоятелства са отразени и в приложена комбинирана скица.

От извършена служебна справка на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община (раздел „правомошния“) се установява за издадени Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. и Заповед № СОА18-РД09-396/26.04.2018 г. на кмета на Столична община, с която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомошния да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения в случаите предвидени в закона, на основание чл. 210, ал. 1 ЗУТ.

Към преписката е налична Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община, с която е определена комисия, която да изпълнява задълженията по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, като определя размера и да дава предложения за изплащането на обезщетения в изрично предвидените в ЗУТ случаи.

Представен е Протокол № 11 от 17.11.2020 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Овча купел“, с който е взето решение за приемане на експертна оценка за сервитутно право по чл. 190, ал. 6 ЗУТ през ПИ с идентификатор 68134.4335.183 по КККР на [населено място], с площ 22 кв.м., в размер на 114 лева без ДДС за срок от една година. Също така е приета експертна оценка за еднократно парично обезщетение по чл. 191, ал. 2 ЗУТ за извършени подобрения, които се унищожават във връзка с временния път, в размер на 147,50 лева. Указано е още, че след изтичане на една година следва да се подаде заявление за актуализиране а цената на учреденото право на временен път.

Подадено е заявление рег. № РОК24-ГР00-159-(2)/18.09.20254 г. от В. Т. С., с което е поискано от Комисията по чл. 210 ЗУТ да утвърди актуализация по пазарни цени за 2024 г. на цената на учреденото право на ползване на временен път през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР.

Приложено е писмо от 16.09.2024 г. на сертифициран оценител на недвижими имоти („Н. Д. Експрес“ ООД), с което се представя експертна оценка за определяне на актуалната пазарна стойност на обезщетението за правото на прокарване на временен път с площ 22 кв.м. през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР по реда на

чл. 190, ал. 6, вр. чл. 191 ЗУТ.

В експертната оценка от 16.09.2024 г. се посочва, че предходно определената пазарна стойност на сервитута следва да се коригира с индекса на потребителските цени за месец август 2024 г. спрямо месец октомври 2020 г., инфлацията е 34,3 %. В тази връзка е посочено, че размерът на годишното обезщетение е 153 лева или месечно 12,75 лева.

Последвало е постановяване на оспореното решение по Протокол № 03 от 04.10.2024 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Овча купел“, назначена със Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община, с което е определена пазарната цена на правото на прокарване на временен път с площ 22 кв.м. през ПИ с идентификатор 68134.4333.1292 по КККР, която е в размер на 153 лева. Отражено е още, че стойността на месечния наем е 12,75 лева.

В мотивите на решението е обсъдена експертната пазарна оценка на „Н. Д. Експрес“ ООД за учредено право на прокарване на временен път през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР.

С определение № 25700/03.12.2024 г., постановено по настоящото дело, са дадени указания на органа за възможността за извършване на поправка на допуснатата очевидна фактическа грешка, допуснатата в диспозитива на оспорения административен акт. Това е така, тъй като в мотивите на решението е отразено, че оценката се отнася за сервитут през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР, а в диспозитива е посочен сервитут върху друг имот, а именно ПИ с идентификатор 68134.4333.1292 по КККР. Въпреки дадени указания от съда, органът не е отстранил допуснатата очевидна фактическа грешка в оспорения акт.

В съдебно заседание е приета справка от интернет сайта на НСИ, според която индексът на потребителските цени за месец август 2024 г. спрямо месец октомври 2020 г. е 134,35, т. е. инфлацията е 34 %.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза.

Вещото лице дава информация, че теренът, отреден за временен път, е ограден и е с чакълирана повърхност. Била поставена гаражна врата към новопредвидената улица (черен път). Според вещото лице по предвидената за достъп площ не може да се достигне до ПИ с идентификатор 68134.4335.9504 по КККР, тъй като е изградената сграда в този имот, която е разположена непосредствено до границите между двата имота. В тази връзка достъпът до имота реално се осъществявал чрез съседния южен имот, който е собственост на жалбоподателя. Според експерта сервитутната площ реално се ползва като паркинг от жалбоподателя. Съдът кредитира обсъжданата до тук част от заключението на експертизата, тъй като е извършено на база оглед на място и е непротиворечиво.

Вещото лице дава мнение, че при определяне на пазарната стойност на сервитутното право следва да се съобразят критериите, посочени в чл. 65 ЗЕ, а именно по формулата $S_{серв.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп.}$. Експертът е определил 1 за $K_{сп.}$ (експертно определен коефициент, отчитащ сервитута, тъй като процесната площ не може да се ползва от собствениците), 0,9 за K_c (коефициент отчитащ срока, за който е учредено сервитутното право) и 12 697,22 лева за $S_{зем.}$ (пазарната стойност на целия имот от 963 кв.м. , изчислена като незастроен имот в район Овча купел, в който се намира оценявания имот). В тази връзка стойността на обезщетението за 22 кв.м. една година

е 604,39 лева, а за 1 месец – 50,37 лева.

Вещото лице е дало вариант, според който месечният наем (наемна цена) на площта от 22 кв.м., заемана от сервитута, е 182,35 лева. Определянето на тази стойност е извършена на база оферти за наемна цена на като имоти, ползващ се като надземен паркинг, тъй като обсъжданата част от имота е с лице към имота и може да се ползва като паркинг. Не се кредитира тази част на заключението, според която месечният наем е определен за имот, ползващ като паркинг. Учредяването на сервитут за прокарване на временен път е единствено с цел осигуряване на достъп до път. Именно площта, заемана от сервитута, следва да се ползва като път, а не като място за паркиране на автомобили. В тази връзка при изчисляването на обезщетението не следва да се отчита предназначение на имота като паркинг. Вярно, че има данни тази част да се ползва като паркинг и това, че същата не може да осъществява реално път до имота на В. Т. С., но това са обстоятелства, свързани с отпадане необходимостта от прокарване на временен път, които биха имали значение за друго производство пред органа, но не и за настоящото.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срок, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Според чл. 191, ал. 4 ЗУТ размерът на обезщетенията за прокарване на временен път се определя по реда на чл. 210 ЗУТ. В разпоредбата на чл. 210, ал. 1 ЗУТ е регламентирано, че това е комисия, назначена от кмета на общината. В случая оспореният административен акт е издаден от компетентен колективен орган, поименно назначен със Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община, съобразно предоставените му правомощия от кмета на Столична община по реда на пар. 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ.

Актът не отговоря на изискванията на чл. 59, ал. 2 АПК, тъй като е налице противоречие между мотиви и разпоредителна част. В мотивите на решението е отразено, че оценката се отнася за сервитут през ПИ с идентификатор 68134.4335.9461 по КККР, а в разпоредителната част е посочен сервитут върху друг имот, а именно ПИ с идентификатор 68134.4333.1292 по КККР. Посоченото противоречие има отношение за изпълнението на акта и създава несигурност обезщетението за кой имот е определено, доколкото се отнася за изразената воля на органа. Още повече, че органът е бездействал, въпреки че са дадени указания от съда за отстраняване на ОФГ, което означава, че органът приема за липсата на техническа грешка. Недопустимо е разпоредителна част на административния акт да бъде подлагана на тълкуване на волята на колективния орган, т. е. съдът да приеме, че е налице ОФГ, въпреки че органът не намира за наличието на таква. В тази връзка разпоредителната част не кореспондира с материалите по преписката, свързани със служещия имот, което на практика означава липса на реквизита по чл. 59, ал. 2, т. 5 АПК. Посочената норма е императивна и нейното неспазване е абсолютно самостоятелно основание за отмяна на решението, дължащо се на нарушение на формата на акта – арг. чл. 146, т. 2 АПК.

Допуснати са съществени нарушения на административнопроизводствени правила, тъй като на жалбоподателката не е дадена възможност да участва в производството. Същата не е уведомена за започналата процедура, което е нарушение на чл. 26, ал. 1 АПК. Соченото нарушение е довело и до нарушение на чл. 34, ал. 1 АПК, регламентиращ правото на участие в производството чрез запознаване с материалите, представяне на доказателства и изразяване на становища и възражения в подкрепа на своите твърдения, които впоследствие трябва да се обсъдят от органа. Посочените разпоредби са в пряка зависимост с принципа на достъпност, публичност и прозрачност в работата на администрацията, прогласен в чл. 12 АПК. Това нарушение е съществено, защото поставя под съмнение установяването на действителните факти от значение за случая, т. е. принципа на истинност, което е достатъчно основание за отмяна на оспорения акт.

Нарушен е материалният закон.

Съгласно чл. 190, ал. 1 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. Съобразно чл. 190, ал. 2 ЗУТ 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.

Според чл. 191, ал. 1 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. В чл. 191, ал. 2, изр. първо ЗУТ е регламентирано, че обезщетението за частите от поземлени имоти, използвани за временни пътища, се определя за съответната година и се изплаща на равни месечни вноски. Според чл. 191, ал. 4 ЗУТ размерът на обезщетенията се определя по реда на чл. 210, ал. 1 ЗУТ, която регламентира, че обезщетението се извършва по пазарни цени.

Разпоредбите на чл. 191, ал. 2, изр. първо ЗУТ и чл. 210, ал. 1 ЗУТ изрично регламентират определянето на годишно обезщетение според пазарните цени. Обстоятелството, че обезщетението се определя за съответната година не означава, че новото обезщетение следва да се определи само и единствено на база индекса на инфлацията, както погрешно е приел органът. Законът изисква обезщетението да се определи на база пазарни цени, а същите не се влияят само и единствено от инфлацията, а и от много други фактори (напр. повишаване, респ. намаляване цените в резултат на пазарно търсене, което може да се промени за определени територии и време). Вярно, че другите фактори може да не се променят и само факторът инфлация да се променя, но това следва да се изследва от органа и да го заложи изрично в мотивите си. Регламентираният едногодишен по чл. 191, ал. 2, изр. първо ЗУТ не следва да се схваща като „актуализация“ на обезщетението спрямо единствено инфлацията.

Обезщетението за прокарването на временен път в засегнатия имот следва да се определи по пазарни цени, каквото е изискването чл. 210, ал. 1 ЗУТ. При определяне на пазарните цени следва да се държи сметка от една страна, че правото на собственост върху засегнатата част се запазва, а от друга страна, че сервитутът за временен път е за достъп до господстващия имот с транспортни средства и от неограничен брой лица и е с по - широко съдържание от този за преминаване през

чужд имот, който не осигурява транспортен достъп и е в полза единствено на господстващите имоти. Съответния независим оценител следва да изготви оценка и да даде отговор за приложеният метод при определяне на пазарните цени - метод на пазарния аналог, приходен метод, метод, който е сравним със сходни случаи, но при отчитане на съответните особености на сервитута на временния път (напр. чл. 64 ЗЕ) или друг метод.

Горното налага на основание да се отмени оспорваното решение на Комисията по чл. 210 ЗУТ и преписката да се върне на органа, който следва да формулира изрична разпоредителна част, съответстваща на идентификатора на имота, засегнат от временния път (съдът няма как да измени акта в тази част, доколкото такива правомощия са свързани единствено с определяне размера на обезщетението). Също така следва да се даде възможност на всички собственици на засегнатия имот да участват в производството, а обезщетението да се определи на база пазарни цени.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноски по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт.

Жалбоподателката е заплатила 10 лева за държавна такса и 600 лева за адвокатски хонорар, видно от договора за правна помощ, имаща характер на разписка.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ решение по Протокол № 03 от 04.10.2024 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Овча купел“, назначена със Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на Комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към Столична община – район „Овча купел“, назначена със Заповед № РОК24-РД09-48/06.03.2024 г. на кмета на район „Овча купел“ - Столична община, за произнасяне при съобразяване мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Вишня Б. М. сумата в размер на 610 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението не подлежи на обжалване – арг. чл. 215, ал. 7, т. 5 ЗУТ.