

РЕШЕНИЕ

№ 10522

гр. София, 02.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 28.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **9056** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. /глава X/ от АПК, във вр. с чл. 215, във вр. с 201, ал. 3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от ЦВ. Р., чрез адв. Т. К., срещу Решение по Протокол № РПД23-РД91-77 от 03.08.2023 г. на назначената от кмета на СО – Район „П.“ комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, с което е приета експертна оценка, изготвена от „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, от инж. Л. Г. Ц. – сертифициран оценител на недвижими имоти със Сертификат, рег. №[ЕИК] от 11.02.2015 г. от К. на независимите оценители, за определяне на пазарната стойност на еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171, която е засегната от инвестиционен проект, попадаща върху подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), на собствениците на поземления имот - „БУЛДРА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК].2., като е определено еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от имота попадаща върху предвидено по специализиран ПУП подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), в общ размер на 1884 лв. (хиляда осемстотин осемдесет и четири лева), без ДДС.

Предмет на делото е оспорване от жалбоподателя на обезщетението в частта от имота собственост на жалбоподателя или 385.29/5215 ид. части от 16 кв.м., която се равнява на 1,18 кв.м. от целия имот от 5215 кв.м., съгласно нотариален акт от 13.10.2015 г. /л.

14 и сл./.

Жалбоподателят счита решението на комисията е незаконосъобразно, издадено при съществени нарушения на производствените правила и на материалния закон, предвид липсата на влязъл в сила ПУП и несправедлив размер на определеното обезщетение. В с.з. жалбата се поддържа от адв. К., която претендира разноски по списък.

Ответникът не изразява становище по жалбата не се представлява в с.з.

Административен съд – София – град, след като прецени събраните по делото доказателства, във връзка с твърденията на страните, намира за установено следното: С оспореното Решение по Протокол № РПД23-РД91-77 от 03.08.2023 г. на назначената от кмета на СО – Район „П.“ комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ е приета експертна оценка, изготвена от „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, от инж. Л. Г. Ц. – сертифициран оценител на недвижими имоти със Сертификат, рег. №[ЕИК] от 11.02.2015 г. от К. на независимите оценители, за определяне на пазарната стойност на еднократно обезщетение за частта от 16 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171, която е засегната от инвестиционен проект, попадаща върху подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), на собствениците на поземления имот - „БУЛДРА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК].2., като е определено еднократно обезщетение за частта от 16 кв. м от имота попадаща върху предвидено по специализиран ПУП подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), в общ размер на 1884 лв. (хиляда осемстотин осемдесет и четири лева), без ДДС.

Оспореното решение е издадено в административно производство, с оглед на влязъл в сила ПУП, с който е предвидено подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, публична общинска собственост в част с площ от 16 (шестнадесет) кв.м. под поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171 от КККР на СО-район „П.“, попадаща в обхвата на част от УПИ VIII-1171 (осми за имот хиляда сто седемдесет и първи), кв. 148, м. Комплекс „Б. шосе“ и „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, съгласно комбинирана скица на „Г.-С.“ от 10.10.2022г., собственост на „БУЛДРА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК]. Съгласно чл. 189, ал. 4 от ЗУТ прилагането на плана се осъществява чрез заплащане на еднократно парично обезщетение на собствениците на имоти и сгради, попадащи върху подземното строителство. Във връзка с горепосочените писма от „Метрополитен“ ЕАД е образувана процедура по чл. 189 от ЗУТ за обезщетяване на собствениците. С писма изх. № към РПД21-ВК08-423-/34/21.11.2022 г. и изх.№ към РПД21-ВК08-423-/36/28.11.2022 г. от общината е възложено изготвянето на пазарна оценка за определяне на пазарната стойност на гореописаната част от поземления имот — частна собственост. Изготвена е експертна оценка за определяне на пазарната стойност от сертифициран независим оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, чрез инж. Л. Г. Ц. със Сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 11.02.2015 г. издаден от КНОБ. От направени справки чрез служебен отдалечен достъп до Имотния регистър при Агенция по вписванията се установява от адм. орган, че „БУЛДРА“ ЕООД и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД са собственици на УПИ VIII-1171. Към преписката са приложени документи: писма от „Метрополитен“ ЕАД, заедно с цветно копие от комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена от „ГИС-София“ ЕООД за поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171 с посочена и маркирана

засегната площ; Експертна оценка за частта с площ 16 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.604.1171 и Справки № 991456/02.08.2023г. и № 99151302.08.2023г. от служебен отдалечен достъп до Имотния регистър при Агенция по вписванията.

По делото е назначена съдебно – техническа експертиза. Същата не е оспорена от жалбоподателя, чрез процесуалния му представител, а заключението е прието като обективно и обосновано, изготвено от квалифициран специалист – инженер и лицензиран оценител на недвижими имоти. Със заключението на вещото лице се установява, че засегнатата част от имота на жалбоподателя по проект и изхождайки от размера на засегната площ и средната пазарна цена за кв.м. и посредством сравнителни имоти по формула, вещото лице определя цена от 355 лева/кв.м. или общо 5680 лева за 16 кв.м. от имота. Тази стойност е по-висока от определената в процесното решение на комисията, която е в размер на 1884 лева или по 117.77 лева. Според становището на вещото лице, изразено в с.з., разликата се дължи на възприетият различен метод на оценяване от този, възприет от вещото лице, изготвило оценката в хода на адм. производство. Този метод се основава на различен коефициент при определяне на реалната пазарна стойност на имота. Според настоящия състав на съда, методът, използван от вещото лице по настоящото дело е правилният. Жалбоподателят е собственик на 385.29/5215 ид. части от недвижимия имот, подлежащ на обезщетение, съгласно представен нотариален акт.

При така установената фактическа обстановка от правна страна, Административен съд – София – град приема от правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена е от лице, имащо правен интерес от оспорването, в законоустановения срок и срещу годен за оспорване административен акт. Нормата на чл. 210, ал.3 от ЗУТ изрично предвижда обжалваемост на решенията на комисията, постановени по реда на чл. 210, ал. 1 от ЗУТ.

Процесното протоколно решение е издадено в хода на производство по чл.193, ал. 8, във вр. с чл. 210 от ЗУТ, с оглед на определяне на пазарната стойност на еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171, която е засегната от инвестиционен проект, попадаща върху подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), на собствениците на поземления имот - „БУЛДРА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК].2., като е определено еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от имота попадаща върху предвидено по специализиран ПУП подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2).

Съгласно чл. 189, ал. 4 от ЗУТ: „Собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал. 1, се обезщетяват еднократно от собственика на подземния строеж, преди започване на строителството, по реда на чл. 210.“ В случая се касае за сервитутно право, при което собственика се обезщетява по настоящата процедура. Съгласно чл. 210 от ЗУТ определянето на оценки и обезщетения се извършва с решение на комисия, назначена от кмета на общината. Според чл. 210, ал. 3 от ЗУТ решението на комисията подлежи на самостоятелно обжалване по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. Настоящото производство има за предмет единствено проверка на законосъобразността на решението на комисията по чл. 210, ал.1 от ЗУТ, прието с протокола, с което се определя пазарна стойност на имота. В тази връзка възражението на жалбоподателя, относно това дали е влязъл в сила ПУП,

въз основа на който е прието решението е ирелевантни по отношение на спора, относно законосъобразността на решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

При така формулирания предмет на спора, съдът намира жалбата за основателна в оспорената част - частта от имота собственост на жалбоподателя или 385.29/5215 ид. части от 16 кв.м., която се равнява на 1,18 кв.м. от целия имот от 5215 кв.м., съгласно нотариален акт от 13.10.2015 г. /л. 14 и сл./. Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ издава решението си за определяне на цената на имота при ясно определени параметри. Липсват съществени нарушения на адм.производствените правила, въпреки липсата на данни за уведомяване на собственика за образуваното производство. Определената цена обаче е в противоречие с точно определената засегната площ от имота на жалбоподателя – 1.18 кв.м. от 16 кв.м., които подлежат на обезщетение. Действително, оценката, утвърдена с решението на комисията е по-ниска от тази, определена със заключението на вещото лице в съдебното производство. Това води до незаконосъобразност на решението, респ. до неговото изменение, като следва да се определи стойността на засегнатата част от имота в съответствие с приетото и неоспорено заключение по СОТЕ, както следва: 355 лева/кв.м. или общо 5680 лева за 16 кв. м. от имота. Тази стойност е по-висока от определената в процесното решение на комисията, която е в размер на 1884 лева или по 117.77 лева за 1 кв.м. Жалбоподателят е собственик на 385.29/5215 ид. части от недвижимия имот, подлежащ на обезщетение, съгласно представен нотариален акт, поради което решението на комисията следва да се измени единствено по отношение на притежаваните от него идеални части или за 1,18 кв.м. от целия имот от 5215 кв.м., която следва да се определи на 418.90 лева.

Съдът намира, че решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ е неправилно в оспорената част, поради което жалбата срещу същото следва да бъде уважена.

С оглед изхода от спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, следва да бъде уважено искането за присъждане на разноските по делото, сторени от жалбоподателя по списък в размер на 1510 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София – град

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ, по жалба на „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от ЦВ. Р., чрез адв. Т. К.,

Решение по Протокол № РПД23-РД91-77 от 03.08.2023 г. на назначената от кмета на СО – Район „П.“ комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, с което е приета експертна оценка, изготвена от „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, от инж. Л. Г. Ц. – сертифициран оценител на недвижими имоти със Сертификат, рег. №[ЕИК] от 11.02.2015 г. от К. на независимите оценители, за определяне на пазарната стойност на еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.604.1171, която е засегната от инвестиционен проект, попадаща върху подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3 (предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), на собствениците на поземления имот - „БУЛДРА“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] и „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК].2., като е определено еднократно обезщетение за частта от 16 кв.м от имота попадаща върху предвидено по специализиран ПУП подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС Ш-4 и МС Ш-3

(предходни МС Ш-5 и МС Ш-2), в общ размер на 1884 лв. (хиляда осемстотин осемдесет и четири лева), без ДДС, като УВЕЛИЧАВА размера на присъденото обезщетение за притежаваната част от имота от жалбоподателя в размер на 1,18 кв.м. от целия имот от 5215 кв.м., която следва да се определи на 418.90 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ВЕИ-ПИРИН“ ООД, ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от ЦВ. Р. сума в размер на 1510 /хиляда петстотин и десет/ лева разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14- дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: