

РЕШЕНИЕ

№ 3930

гр. София, 13.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 08.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1243** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.210 ал.3 връзка с чл.215, ал.1 и 2 ЗУТ. Образувано по жалба на В. Й. Ц. срещу решението по Протокол № 3/9.12.2020г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РВТ20 РД91 -52/3.11.2020г. на кмета на район „В. “ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определената пазарна стойност /обезщетение/ за право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот 68134.1972.939. С определение от 6.12.2021г на мястото на В. Й. Ц. са конституирани нейните наследници И. Д. Ц., Д. И. Д. и Й. И. Д..

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочи се, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Моли да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи. Претендират разноски.

Ответникът СО, район В. чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

От заинтересованите страни становище по жалбата вземат:

Р. К. М., чрез назначения особен представител оспорва жалбата и моли да се отхвърли.

С. Г. Г., чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли да

се отхвърли. Претендира разноски.

Останалите заинтересована страни не вземат становище по жалбата.

Софийска градска прокуратура не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

В. Й. Ц. е собственик на празно дворно място, извън регулация в землището на [населено място], в.з. С.-Д., I част с пространство от 500 кв.м., съставляващо реална част от имот пл. № 939, заснет през 1996г, нанесен в к.л. № 700 по неодобрения к.план на [населено място], в.з. С.-Д., I част, видно от нотариален акт за замяна на недвижим имот № 7, дело 29515/ 1996г/ л. 14 от делото/.

Предвид липса на постигнато съгласие за учредяване право на прокарване на собственика на служещия имот-68134.1972.939, със заявление от 30.09.2019г./л.22/ заинтересованата страна С. Г. е поискал от Кмета на район В., учредяване право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот 68134.1972.939, собственост на жалбоподателката.

За целта и с оглед разпоредбата на чл. 193 ал.8 от ЗУТ е изготвен Доклад /л.28 и следващи/ за оценка на засегнатия терен, част от ПИ 68134.1972.939 с площ от 32 кв.м., като е определена пазарна стойност на право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в размер на 4682 лв.

С оспореното решение по Протокол № 3/9.12.2020г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РВТ20 РД91 52/ /3.11.2020г. на кмета на район „В. “ - Столична община /СО/, е приета пазарна стойност за правото на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имота на жалбоподателя със засегнатата площ от 32 кв.м. в размера определен от сертифицирания оценител и обективиран в доклада , а именно 4682 лв.

По делото е изслушана СТОЕ, която съдът ще коментира при правните изводи.

Решението в оспорената му част, е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност, предвид чл. 210, ал. 3 вр.с чл. 215 от ЗУТ. Актът засяга права и законни интереси на оспорващото лице като адресат на акта и страна в производството по издаването му - в качеството му на собственик на имота, засегнат от правото на прокарване, за който е определен размер на пазарна стойност.

Оспореният акт е издаден от колективен компетентен административен орган – комисията по чл.210 ал.1 от ЗУТ при СО, район „В.“, назначена със заповед № РВТ20 РД91 52 /3.11.2020г на кмета на района.

Решението на комисията по чл.210 ЗУТ е издадено в изискуемата от закона форма по смисъла на чл.59 от АПК, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената като обезщетение за правото на прокарване оценка съобразно засегнатата площ от 32 кв.м., част от ПИ 68134.1972.939, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето й. Въпросите поставени в жалбата и

направените възражения относно необходимостта и законосъобразността от учредяване правото на прокарване по реда на чл.193, ал 3 от ЗУТ, респ. дали процесният вариант е технически и икономически най-целесъобразен могат да бъдат поставени в производството по евентуалното издаване на заповед с такова съдържание и при евентуалното ѝ обжалване, поради което и не са предмет на разглеждане в настоящото производство.

Обезщетението е определено за засегнатите 32 кв.м от имота.

По делото е прието заключение по СТОЕ, от което се установява, че по действащия ПУП, процесният ПИ с идентификатор 68134.1972.939., попада в терен, отреден за улица-тупик с о.т. 53 –о.т. 54, обслужваща УПИ VI-997, УПИ XIII-982 и УПИ XII-819 от кв. 126 м Д.-разширение-север. Съгласно ОУП-2009г на СО, имотът попада в устройствена зона Жм2. Предходен ПУП за имота няма, същият преди ПУП от 1997г е бил неурегулиран, без показатели за застрояване.

При изготвяне на оценката в административното производство /л.28 и сл./, независимият оценител е използвал метода на пазарните аналози, като се е базирал на цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти.

При изготвяне на СТОЕ, приета в съдебното производство, вещото лице съобразявайки чл.47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г на СОС и съобразявайки в оценителската практика формула е обосновоало равностойно парично обезщетение, определено по реда и условията на чл.22 ал.5 и сл. от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС за право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура по см. на чл.193, ал.3 от ЗУТ върху терен с площ от 32 кв.м., част от процесния ПИ 68134.1972.939, представляващ част от площта на новопредвидена от действащия регулационен план задънена [улица],23 лв.

Според чл. 193 ал.8 от ЗУТ цената на учреденото право по ал. 3 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедта по ал. 3. Разпоредбата на чл.210 ал.1 от ЗУТ, изрично предвижда оценката и размера на обезщетението да се определят по пазарни цени. ЗУТ не съдържа дефиниция на понятието „пазарни цени“ и не визира ред за определяне на такава пазарна цена. Ето защо съдът приема за пазарна цена тази, която се определя въз основа на извършени сделки с имоти със сходни параметри с тези на оценявания имот или по пазарния метод /метода на пазарния аналог/, използван и от независимия оценител в административното производство.

Определеното от вещото лице в хода на съдебното производство обезщетение е основано на критериите, заложи в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 на СОС по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., /л. 3 от заключението/ т.е. използвал е Методиката по чл.47 от Наредбата, базира се на нормативно определени критерии, приети за други нужди и цели, а именно при сделки с недвижими имоти, собственост на Столична община, съответно при административно регулирани цени, каквото не е изискването по чл. 210, ал.1 ЗУТ и какъвто не е настоящият случай, касаещ определяне обезщетение за право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот, частна собственост. Поради това съдът намира, че с оглед изискването на посочената разпоредба – за определяне на обезщетение по пазарни цени, следва да бъде кредитирана оценката, изготвена от независимия оценител в

административното производство. При изготвянето ѝ оценителят е използвал метода на пазарния аналог като е определил действителна пазарна цена /обезщетение/ за право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот 68134.1972.939. със засегната площ 32 кв.м. в размер на 4682 лв.

Ако се възприеме заключението на вещото лице , дадено в хода на съдебното производство, то това би било в противоречие с материално правните норми, а именно с чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, тъй като при изготвяне на оценката се е позовало на административно регулирани цени, а не на пазарни такива, тоест цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти. Последните именно са използвани от независимия оценител при изготвяне оценката в хода на административното производство. Следователно релевантен метод за определяне на оценката по реда на чл. 210 от ЗУТ е метода на пазарните цени от свободния пазар, а не метода по чл. 47 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО. В обобщение, не може да се използва като нормативна отправка Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 на СОС по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., на която се е позовало вещото лице при изготвяне експертната в хода на съдебното производство, тъй като в нея са заложили нормативно критерии, приети за други нужди и цели - при сделки с недвижими имоти, собственост на Столична община, съответно при административно регулирани цени, каквото не е изискването по чл. 210, ал. 1 ЗУТ и не е настоящият случай относим към право на прокарване през частен поземлен имот. Респективно, като пазарни аналози не могат да служат и сделки с имоти отговарящи на характеристиките на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС, тъй като последните са релевантни в производство по принудително отчуждаване на имоти - частна собственост за общински нужди /глава Трета от ЗОС/ при определяне равностойното парично обезщетение. Допълнително, в подкрепа на довода, че посочените разпоредби на ЗОС не са приложими в случая е, че обезщетението при отчуждаването по ЗОС е за правото на собственост, което притежателят на имота губи, за разлика от обезщетението по чл. 193 ал.8 ЗУТ, определящо цена на учредено право на прокарване, тоест възникналият в полза на заинтересованата страна сервитут върху имота на жалбоподателката /респ. наследниците ѝ/ се отразява върху неговата цена и съответно влияе върху размера на обезщетението. В случая не се касае за отчуждителна процедура по ЗОС, а за определяне цена за право на прокарване по ЗУТ, тоест за две различни процедури.

С оглед изложените съображения, че следва да се кредитира оценката изготвена от независимия оценител и възприета в оспорения акт, а не тази на вещото лице, дадена в хода на съдебното производство, то жалбата като неоснователна следва да се отхвърли. Въпреки дадената от съда възможност /с определение от 30.06.2021г е допусната СТЕ която да даде заключение за обезщетението за правото на прокарване през процесния имот по пазарни цени, жалбоподателите не са внесли определения депозит за допуснатата СТЕ и същата е заличена/, няма ангажирани доказателства, че оценката по пазарни цени е занижена. Напълно законосъобразно оценката в оспорения акт е определена по реда на чл.210 ал.1 от ЗУТ по пазарни цени от свободния пазар на сходни по характеристика имоти. Този извод по никакъв начин не се разколеба с оглед ангажираните доказателства.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, на жалбоподателите не се

дължат разноски.

На ответната страна се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100 лв., определен съгласно чл.143, ал.3 от АПК вр.с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

С оглед изхода на спора, на заинтересованата страна С. Г. се дължат разноски в размер на 500 лв. заплатено адвокатско възнаграждение.

Сумите за разноски се дължат от жалбоподателите, тъй като наследодателят им е освободен само от заплащане разноски, изразяващи се във възнаграждение за назначаване особен представител на заинтересованата страна Р. М..

Воден от горното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на И. Д. Ц., Д. И. Д. и Й. И. Д. срещу решението по Протокол № 3/9.12.2020г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РВТ20 РД91- 52/ 3.11.2020г. на кмета на район „В. “ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определената пазарна стойност /обезщетение/ за право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имот 68134.1972.939.

ОСЪЖДА И. Д. Ц., Д. И. Д. и Й. И. Д. да заплатят на Столична община юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв.

ОСЪЖДА И. Д. Ц., Д. И. Д. и Й. И. Д. да заплатят на С. Г. Г. разноски в размер на 500 лв.

Решението не подлежи на оспорване /чл. 215 ал.7 т 5 ЗУТ/.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: