

РЕШЕНИЕ

№ 4236

гр. София, 28.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 03.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **12442** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.226 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

С Решение № 15537/15.12.2020г., постановено по адм.д. № 10063/2020г. по описа на Върховния административен съд е обезсилено Решение № 541/29.01.2020г., постановено по адм.д. № 5484/2017г. по описа на Административен съд София-град, с което по жалба на М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. е изменено Решение по Протокол № 2/29.03.2017г. на комисия по чл.210 ЗУТ, назначена от кмета на Район „О. купел“ – СО, в частта му, с която е определен размер на парично обезщетение за правото на подземно тунелно преминаване, като е увеличено същото в размер на 3 455,69 лева, разпределени за съсобствениците както следва: М. И. П. – 575,95 лева, Е. И. К. – 575,95 лева, М. С. П. – 575,95 лева, К. Й. П. – 575,95 лева, С. И. И. – 767,93 лева, Т. П. Л. – 191,98 лева и Д. П. С. – 191,98 лева като делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на първоинстанционния съд.

Дадените задължителни указания по чл.224 АПК са при новото разглеждане на делото като ответник да бъде конституирана Столична община в съответствие с разпоредбата на чл.210, ал.3 ЗУТ.

В жалбата, инициираща съдебното производство административният акт се оспорва като незаконосъобразен – постановен при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и неправилно приложение на материалния закон. От фактическа страна се излага, че жалбоподателите като наследници на К. Г. П., са собственици на нива с площ от 1000 кв.м, съгласно

нотариален акт №34, том XII, рег.№ 2234, дело № 2010/10.07.1943г. С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 39, том VI, рег.№ 32648, дело № 980/2012г. наследницата на общия наследодател С. И. И. дарила своите 67/576 ид. части на сестра си С. И. И., поради което не била включена като жалбоподател в настоящата жалба. Имотът бил нанесен в одобрената кадастрална карта с идентификатор 68134.4333.155, с предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване, с площ от 717 кв.м, идентичен с имот № 155 от кв.522 и кв.101 по плана на [населено място], м.“О. купел“, целият с площ от 800 кв.м, заедно с построената в него сграда на 1 етаж със застроена площ от 57 кв.м.

Със Заповед № РД-40-1256/14.08.1987г. на председателя на ИК на СНС имотът бил отчужден, но със Заповед № РД-43-1041/28.12.1994г. била отменена и се възстановила собствеността на основание чл.1, ал.1 ЗВСНОИ по З., ЗПИНМ, поради нереализиране на мероприятиято – не е започнало фактическо строителство. До настоящия момент имотът бил собственост на жалбоподателите и те не били уведомявани за предложение, решение или предвидена процедура за отчуждаването му и за реализирането на каквото и да било обществено мероприятие.

На 20.05.2017г. получили обжалваното решение без да били уведомявани за изготвянето на специализирания ПУП. Не било налице пълно съвпадане на имота в неговата цялост и отделни обекти в него, съгласно документите за собственост. Носителите на правото на собственост, вещни права и ограничени такива, не били изяснени и посочени коректно вкл. с техните имена и адреси. Приетото еднократно обезщетение не било определено съгласно действащите нормативни актове и било в многократно занижен размер. При оценката на имота не било взето предвид възможното бъдещо застрояване на имота, при условие, че общественото мероприятие не минава през него.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.М., която претендира присъждане на направените по производството разноски.

Ответникът по оспорването – Столична община, чрез юрк.Л. в съдебно заседание, моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна по съображения, че процесният имот не се отчуждава, тъй като трасето на метрото ще бъде прокарано подземно и по този начин не се засягат съществуващите на повърхността подобрения, както и ползването на имота. От доказателствата по делото и изготвеното експертно заключение според ответника се установява, че по приетия специализиран ПУП, с който е предвидено преминаването на трасето, подземното строителство на подземната транспортна структура и съпътстващите я елементи да бъде извършено в частта с площ от 28 кв.м от имота. Поради това обезщетението се дължи само за засегнатата площ, а не за целия имот. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно предвид въведените твърдения за определена

по-ниска оценка от реалната, в преклузивния срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Съгласно разпоредбата на чл.210, ал.1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. В настоящия случай оспореното решение е взето от комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, назначена със Заповед № Д-09-384/04.10.2016г. на кмета на Район „О. купел“-СО, подписано е от председателя и членовете ѝ. Предвид това съдът приема, че оспореният административен акт е издаден от компетентен административен органи и в пределите на предоставената му власт.

Спазено е изискването за форма на административния акт – той е издаден в писмена форма и съдържа реквизитите, предвидени в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не съдържа конкретни изисквания към формата и съдържанието на акта.

Не се установяват допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание.

От доказателствата по делото се установява, че жалбоподателите М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. се легитимират като собственици на нива от 1000 кв.м с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 34, том XII, рег. 2234, дело № 2010 от 1943г., Удостоверение за наследници на К. Г. П., починал на 21.05.1981г., както и с Нотариален акт № 34, том XII, рег. 32648, дело № 980 от 2012г., с която наследницата на общия наследодател С. И. И. е дарила на сестра си С. И. И. своите 67/576 ид.ч. от имота, представляващ имот с идентификатор 68134.4333.155 от КК на Столична община - Район „О. купел“ с обща площ от 717 кв.м.

Административното производство е започнало във връзка с изпълнение на проект „Разширение на метрото в [населено място]“ - съгласно специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър и И.“, одобрени с Решение № 833/18.12.2014г. и Решение № 556/28.07.2016г. на Столичен общински съвет.

Със специализирания ПУП е предвидено подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, като част от трасето - 28,00 кв.м попадат под поземлен имот с идентификатор 68134.4333.15, собственост на жалбоподателите.

Определянето на размера на дължимото обезщетение за преминаването на трасето на метрополитена под имота на оспорващите с частта от 28 кв.м - чл.189, ал.4 ЗУТ, е възложено на лицензиран независим оценител - [фирма]. Съгласно посочената разпоредба 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.

Видно от доклада на оценителя, определянето на обезщетението се базира на пазарна цена за имота и определяне на право на подземно преминаване през същия като

съгласно ал.3 на чл.189 ЗУТ подземното преминаване през имота не нарушава неговото ползване. Оценката е извършена чрез прилагане на различни методи - по метода на вещната стойност с отчитане на пазарните условия, и по приходния метод. При използване на посочените методи оценителят е определил обезщетението в размер на 3388 лева за засегнатата част от 28 кв.м. от процесния имот. В доклада е отбелязано също, че оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7/28.02.2008г.

С оспореното решение, обективизирано в процесния протокол, комисията по чл. 210 ЗУТ при Район „О. купел“- СО е възприела предложената експертна оценка /т.1/, а по т.2, на основание чл.210, ал.5 ЗУТ, предвид обществената значимост на проекта е предложила определеното еднократно парично обезщетение да бъде внесено на името на правоимащите в търговска банка, преди влизането на решението в сила.

За изясняване на спора от фактическа страна с оглед въведеното с жалбата възражение за несъответствие на размера на определеното обезщетение с реалния такъв, по делото са изслушани и приети заключение на Съдебно - оценителна експертиза, изготвено от вещото лице инж.А. и заключението на Съдебно – техническа експертиза, изготвено от вещото лице арх.Г., които съдят кредитира като обективно и компетентно дадени.

От заключението на вещото лице А. се установява, че съгласно действащия ПУП оценявания имот с идентификатор 68134.4333.155 по КККР на [населено място] с площ от 717 кв.м е неурегулиран и попада частично /с площ от 230 кв.м/ в УПИ I-за ЖС от кв.1016 по плана на м.“О. купел-1“ и частично /с площ от 487 кв.м/ в [улица]. Обект на оценката са 28 кв.м от имота, съставляващи съгласно действащия ПУП терен, отреден за улица и попадащи в трасе на метрополитен. Частта от имота, която попада в отреждането за улица според предвижданията на ПУП, съгласно Общия устройствен план на СО попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, която е без показатели на застрояване. Прилагайки метода на пазарния аналог вещото лице е изчислило стойността на обезщетението на 3455,68 лева, разпределени между съсобствениците, съобразно притежаваните квоти от правото на собственост, както следва: М. И. П. – 575,95 лева, Е. И. К. - 575,95 лева, М. С. П. - 575,95 лева, К. Й. П. - 575,95 лева, С. И. И. – 767,93 лева, Т. П. Л. - 191,98 лева и Д. П. С. - 191,98 лева като е отчетено, че съгласно представения по делото нотариален акт С. И. И. дарява на С. И. И. 67/576 ид.ч., което е равно на 11,632%, а по изчисление на база на наследствените квоти С. И. И. наследява 11,111% ид. части от имота, съответно нейният дял е 2 x 11,111%.

От заключението на арх.Г. се установява, че специализираният ПУП във връзка с чиито предвиждания се изготвя оценката на 28 кв.м от имота на жалбоподателите, представлява план за регулация на терените, през които преминава „Трети метродиаметър на метрополитена“, приет с Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС, изменен с Проект за изменение на плана за регулация на Трасе на метрополитена – III метродиаметър, приет с Решение № 556 по Протокол № 19828.07.2016г. на СОС. С посочения план се урегулира територията, през която преминава метрополитена и съседните на метрополитена терени, какъвто се явява имота на жалбоподателите. Трасето на метрото ще се изгради под част от имота, на етап подземно строителство, като не се засяга имота на повърхността. Имотът не е урегулиран и в него не се предвижда ново застрояване. Сервитутът на тунелното преминаване под имота на жалбоподателите е 28 кв.м като позволява теренът в

надземната му част да се ползва без промяна. Едноетажната сграда в имота, нанесена в кадастъра и чертежа на специализирания ПУП, е извън обхвата на процесните 28 кв.м и може да се ползва след построяването на метрото. Не се променя характера на застрояването на основание посочения сервитут.

Съгласно разпоредбата на чл.189 ЗУТ със специализирани подробни устройствени планове може да се предвижда подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, публична собственост на държавата или на общините, които не са свързани с намиращите се на повърхността поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи. Според ал.2 на с.р. заинтересовани лица по тези планове са собствениците и носителите на ограничени вещни права върху поземлени имоти и полуподземни и надземни строежи, разположени непосредствено над подземните строежи по ал.1. Подземните строежи по ал.1 не могат да влошават условията за ползване или застрояване на поземлените имоти на повърхността. 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.

От доказателствата по делото се установи по безспорен начин, че процедираното оценяване на частта от имота на жалбоподателите, попадаща в сервитута на метрото е пряко следствие от одобрения и влязъл в сила специализиран ПУП. Актът, с който той се одобрява представлява индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.1 ЗУТ, съответно жалбоподателите са могли да го оспорят по реда на чл.215 ЗУТ досежно неговите предвиждания в частта, засягаща имота им. Всички възражения, направени с жалбата, досежно неговата незаконосъобразност, са ирелевантни към предмета на настоящото дело.

Установи се също, че специализираният ПУП предвижда, че част от трасето на метрополитена ще премине подземно през имота на жалбоподателите като ще засегне част с площ от 28 кв.м. От заключението на вещото лице Г. се установи, че тази част не е под изградената в имота сграда, както и че подземното преминаване не влошава условията на ползване на имота /с оглед преценката на дължимото обезщетение/. Предвид това на оценяване подлежат само тези 28 кв.м, представляващи засегнатата част от имота на жалбоподателите. Като аргумент в подкрепа на горното следва да се посочи, че в производството по чл.189 ЗУТ собственикът на имота запазва владението и ползването му, а възникналият в полза на СО сервитут върху имота рефлектира върху неговата цена и размера на обезщетението. Процесният имот не се отчуждава, тъй като трасето на метрото ще бъде прокарано подземно, без да се засягат съществуващи на повърхността подобрения и без да се засяга ползването на имота.

Изготвената в административното производство оценка е извършена от лицензиран оценител. Пазарната стойност на правото на подземно-тунелно преминаване за 1 кв.м е определена на 121,00 лева, а пазарната стойност на това право за 28 кв.м от имота по смисъла на чл.189 ЗУТ е определена на 3388 лева.

Въз основа на подробен анализ на пазарни аналози, вещото лице А. по приетото в хода на съдебното производство заключение на съдебно-оценителна експертиза е изчислило, че стойността на еднократното обезщетение е в размер на 123,42 лева за кв.м и съответно обезщетението за 28 кв.м е в размер на 3455,69 лева.

Съдът намира, че не представлява съществен порок на административния акт обстоятелството, че собствениците, съответно дължимите на всеки от тях суми, не са

посочени изрично в него, доколкото е видно, че те са били известни на административния орган и са взети предвид в проведеното административно производство, съответно са посочени в оценителския доклад, приет от комисията.

Нормата на чл.189, ал.4 ЗУТ препраща към разпоредбата на чл.210 ЗУТ, която в ал.1 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/. Следва да се съобрази и обстоятелството, че собственикът на имота не губи правото на собственост, т. к. имотът не се отчуждава, но мероприятията, които може да извършва в него в участъка върху подземното трасе, са силно ограничени. В случая е от значение и следва да се вземе предвид и факта, че имотът не е урегулиран в самостоятелен имот, а е част от такъв, както и че по-голямата част от него попада в новопредвидена улица.

Предвид това съдът кредитира заключението на вещото лице А. тъй като дадената от него оценка е в съответствие с чл.210, ал.1 ЗУТ, предвид което счита, че следва да измени оспореното решение в този смисъл.

Предвид изхода на спора на жалбоподателите се следват разноските по производството. Такива са доказани в общ размер на 1260 лева, от които 70 лева за заплатена държавна такса, 490 лева за възнаграждение на двете вещи лица и 700 лева за заплатено адвокатско възнаграждение.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. Решение по Протокол № 2/29.03.2017г. на Комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със Заповед № Д-09-384/04.10.2016г. на кмета на Район „О. купел“-СО в частта му, с която е определен размера на паричното обезщетение за правото на подземно тунелно преминаване, като УВЕЛИЧАВА същото в размер на 3455,69 лева /три хиляди четиристотин петдесет и пет лева и шестдесет и девет стотинки/, разпределени за съсобствениците както следва: М. И. П. – 575,95 лева, Е. И. К. – 575,95 лева, М. С. П. – 575,95 лева, К. Й. П. – 575,95 лева, С. И. И. – 767,93 лева, Т. П. Л. – 191,98 лева и Д. П. С. – 191,98 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. сумата в размер на 1260 /хиляда двеста и шестдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-невен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

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

Съдия: