

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№

гр. София, 06.03.2023 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 06.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **10967** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК във вр. с чл.215 във вр. с чл.210 във вр. с чл.191, ал.4 ЗУТ.

Образувано е по жалба на „Първа инвестиционна банка“АД, представлявана от изп.директори С. П. и Ч. З., срещу решение по Протокол от 09.11.2022г. на комисия, назначена със заповед № РИС20-РД-91-72 от 20.10.2020 г. на кмета на район „Искър“-СО, с искане за прогласяването ѝ за нищожна, алтернативно – за отмяната ѝ. Жалбоподателят счита, че актът е издаден от некомпетентен орган – действал извън правомощията му по заповед № РИС20-РД-91-72 от 20.10.2020 г. и Заповед №РИС-РД56-94/28.05.2021г. на кмета на район „Искър“-СО; както и че в нарушение на материалния закон не е извършила самостоятелна оценка по пазарни цени, а е възприето заключение по назначена съдебна експертиза по съдебно дело от 2020г., отразяващо пазарни цени през 2019г., т.е. за неотносим период, като размера на обезщетението не е определен за всяка година, а еднократно.

В съд.з. жалбоподателят „Първа инвестиционна банка“АД, чрез юриск.В. и в представена от нея писмена защита, поддържа жалбата. Претендира и юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът – Столична община, чрез юриск.Р. и в представен писмен отговор на жалбата, оспорва същата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна „ЕФ ЕКС Студио“ООД, не изпраща представител в съд.з., като в представено по делото писмено становище от процесуалния му представител адв.И., оспорва жалбата.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Съгласно нотариален акт № 71, том I, рег. № 2394, дело № 55 от 12.06.2013г., жалбоподателят „Първа инвестиционна банка“АД се легитимира като собственик на

ПИ с площ от 1682 кв.м., съставляващ имот пл. № 71, попадащ в к.л. №438 по плана на [населено място], и ПИ с площ от 1511 кв.м., съставляващ имот с пл. № 81, попадащ в к.л. №438 по плана на [населено място], Имотите са нанесени в КККР съответно с идентификатори 68134.1503.71 и 68134.1503.81. Видно от скица – извадка от действащия ПУП, имотите попадат в кв.4а без устройствено предназначение.

Заинтересованата страна „ЕФ ЕКС Студио“ ООД е собственик на неурегулирани поземлени имоти с трайно предназначение нива с пл. № 004329 и 004330, находящи с в землището на [населено място], район „М.“, [населено място], местност „Крайното“ с площ от 4,090 дка всяка или общо 8,180 дка съгласно нотариален акт № 4, том IV, рег. № 13354, дело № 570 от 20.10.2006г. Имотите са нанесени като един кадастрален имот с идентификатор 68134.1503.300, с площ от 8179 кв.м. в урбанизирана територия с трайно предназначение – за друг вид застрояване. За двата имота е отреден УПИ VII-299, за хотел, офиси и КО на кв.4 от действащия регулационен план с площ от 7567 кв.м., като съгласно действащия регулационен план достъпа до имота е предвидено да става чрез тупик, който не е изграден

От „ЕФ ЕКС Студио“ ООД до кмета на Район „Искър“-СО е подадено искане вх.№ РС19-ТД26-609/15.08.2019г. за прокарване на временен път на основание чл.190, ал.1 във вр. ал.6 ЗУТ за осигуряване на достъп до поземления имот; като част от трасето на временния път попада в имот 68134.1503.71 с площ от 167 кв.м. и в имот 68134.1503.81 – с площ от 184 кв.м. И двата имота са собственост на „Първа инвестиционна банка“ АД. Поискано е съгласие от банката, но такова не е дадено. Поради това се иска издаване на заповед за прокарване на временен път на 1/2 от ширината на предвидената улица.

С Решение №3368/29.06.20г. по адм.д.№652/2020г. на АССГ, е отменено решение, в частта му по т.2 и т.4 , по Протокол от 19.12.2019г. на комисията по чл.210 ЗУТ,назначена със заповед № РИС18-РД91-104 от 21.09.2018г. на кмета на район „Искър“, в частта му, с която е прието, че оценката за обезщетението за учредяване право на прокарване на временен път с площ 167 кв.м през ПИ 68134.1503.71 – частна собственост и площ от 184 кв.м. през ПИ 68134.1503.81 – частна собственост, е в размер на 248 лева за първия имот и в размер на 173 лева за втория имот, без вкл. ДДС, т.е. общо в размер на 421 лв., като размерът на обезщетението е изчислен на база изготвена за имотите оценка от лицензиран оценител. Определено е обезщетението да се изплаща от „ЕФ ЕКС Студио“ ООД като месечен наем на собственика. За да отмени решението съдът е изложил мотиви, че същият е преждевременно издаден, тъй като не е издадена заповед по чл.190, ал.6 от кмета на общината.; че обезщетението е следвало да се определи съгласно чл.191, ал.2 ЗУТ за съответната година, платимо на равни месечни вноски, а не като месен наем; както и че обезщетението е следвало да се определи по пазарни цени от Комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, а не от лицензиран оценител.

Със заповеди №РИС20-РД56-133/29.10.2020г. и РИС21-РД56-94/28.05.2021г. на кмета на Район „Искър“-СО, е разрешено на „ЕФ ЕКС Студио“ЕООД да прокара временен път по трасето на новопроектираната улица-тупик през ПИ с идентификатор 68134.1503.1105 – общинска собственост, 68134.1503.24-собственост на „Булгейтс“ООД, ПИ с идентификатори 7168134.1503.71 и 68134.1503.81 по КККР, собственост на П. АД за срок до провеждане мероприятията по ПУП – изграждане на новопроектирана улица-тупик от о.т.261 до о.т.259. Общата площ на временния

път през горечитираните имоти е 430кв. съгласно заповедта, временният път следва да се прокара по такъв начин, че да не засяга заварени сгради и постройки, както и дълготрайни декоративни дървета. Наредено е и комисията, назначена със заповед № РИС20-РД91-72/ 20.10.2020. на кмета на район „Искър“ да определи размера на обезщетението по чл.191, ал.4 ЗУТ във вр. с чл.210 ЗУТ и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, за учредяване право на прокарване временен път през ПИ с идентификатори 7168134.1503.71 и 68134.1503.81 по КККР, собственост на П. АД.

С оспореното решение по Протокол от 09.11.2022г. на комисия, назначена със заповед № РИС20-РД-91-72 от 20.10.2020 г. на кмета на район „Искър“-СО, на основание чл.210, ал.1 ЗУТ във вр. с чл.191, ал.4 ЗУТ, се определя годишно обезщетение за частите от имотите, които ще се ползват за временен път, като годишното обезщетение за ПИ 168134.1503.71, собственост на П. АД е в размер на 4 116лв., като частта, която ще се ползва за нуждите на временния път е с площ 167кв.; и годишното обезщетение за ПИ 168134.1503.81, собственост на П. АД е в размер на 2 856лв., като частта, която ще се ползва за нуждите на временния път е с площ 184кв. С решението е определено, че „ЕФ ЕКС Студио“ООД следва да изплаща дължимото обезщетение на равни месечни вноски, съгласно чл.191, ал.2 ЗУТ, съответно на П. АД: за ПИ 168134.1503.71 -343лв. и за ПИ 168134.1503.71-238лв.

Съгласно заключението на вещото лице по назначената по адм.д.№652/2020г. по описа на АССГ съдебно-техническа и оценителна експертиза, към което се препраща в мотивите на оспорения в настоящото производство акт, действащият ПУП е одобрен с Решение № 387 по Протокол № 16/10.07.2008 г. на СОС, ПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-497 от 29.05.2012г. на главния архитект на С. и ПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-787 от 20.11.2013г. на главния архитект на С.. Съгласно действащия ПУП част от ПИ 71 с площ от 167 кв.м. е отредена за [улица].т.260. За имот 81 частта е от 184 кв.м. между о.т.261 и о.т.260. Имотите са неурегулирани. Съгласно ОУП те попадат в устройствена зона Смф с показатели: плътност 60%, К. – 3,5, озеленяване – 40% с висока дървесна растителност. Имот 71 има излаз на [улица], а имот 81 е източно от него и има излаз на новопредвидената [улица].т.260-о.т.259. Временният път е предвиден да бъде с ширина 3,5 м и ще бъде изграден само в частта на южното улично платно на предвидената [улица].т.260 до предвидения по ПУП вход за УПИ VII-299. Имотите са срещу построени бизнес сгради в близост до терминал 1 и 2 на летище С. в динамично развиващ се район с перспективи и много добра инфраструктура. Към момента са незастроени с ниска дървесна и храстовидна растителност. През имот 81 преминават подземни комуникации и има сервитутни зони за керосинопровода на „Летище София“ ЕАД и на главен водопроводен клон 2. Не се твърди по настоящото дело, така установените характеристики на имотите, имащи отношение към определяне на процесното обезщетение, да са промени.

Заключението по тази СТЕ, според което месечното обезщетението за прокарване на временен път през двата имота е общо 430лв., коригирано въз основа на актуалните пазарни цени, е използвано от комисията като база за актуализиране на оценката, при което дължимото обезщетение за прокарването на временен път през имотите на жалбоподателя е определено на 4 116лв. годишно/ 343лв. месечно за имот 68134.1503.71 и 2 856лв. годишно/ 238лв. месечно за имот 68134.1503.81; т.е. общо 581лв. месечно.

Във връзка с горното съдът намира, че се нуждае от специални знания за да прецени дали така определената оценка отговарят действително на пазарната такава, поради което по делото ще следва да се назначи съдебно техническа експертиза със задача вещото лице да даде заключение за пазарната оценка на правото на прокарване на временен път през имотите на жалбоподателя.

С оглед горното съдът намира, че делото е останало неизяснено от фактическа страна, поради което ще следва да отмени дадения ход по съществото и да се назначи съдебно техническа-оценителска експертиза.

По изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав,

О П Р Е Д Е Л И :

ОТМЕНЯ протоколно определение от 06.02.2023г. по адм.д.№10967/2022г. на АССГ за приключване на съдебното дирене и даване ход на делото по същество и ВРЪЩА делото във фазата на съдебното дирене.

НАЗНАЧАВА съдебно техническа експертиза със задача: вещото лице да даде заключение за пазарната оценка – за съответната година и месечно на учреденото на „ЕФ ЕКС Студио“ООД право на прокарване на временен път през частите от ПИ с идентификатори 7168134.1503.71 и 68134.1503.81 по КККР, собственост на П. АД, участващи в улица-тупик о.т.261-о.т.260, за които правото е учредено.

ВЪЗЛАГА задачата на вещото лице инж.С. К..

УКАЗВА на жалбоподателя в 5-дневен срок от съобщаването му представи по делото доказателства за внесени разноски за експертизата в първоначален размер 500лв.

УКАЗВА на жалбоподателя, че ако не внесе разноски за назначената експертиза, съдът може да приеме за установено, че определената от административния орган оценка отговоря на пазарната такава.

УКАЗВА на страните, че в 5-дневен срок от съобщаването им могат да поставят допълнителни задачи за в.л. по назначената СТЕ.

НАСРОЧВА с.з. по делото за 24.04.2023г. от 13,30 часа.

ДА СЕ ПРИЗОВАТ страните по делото.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице, вкл. по телефона, след внасянето на определения за него депозит.

СДА СЕ ВРЪЧИ на страните препис от настоящото определение.

Определението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: