

# РЕШЕНИЕ

№ 541

гр. София, 29.01.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 20.03.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **5484** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно – процесуалния кодекс /АПК/, в връзка с чл.210 и чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. Протокол № 2 / 29.03.2017 г. на Комисия по чл.210 от ЗУТ, назначена от Кмета на район „О. купел“ – Столична община, с който на основание чл.210, ал.1, във връзка с чл.189, ал.4 от Закона за устройство на територията приема експертна оценка , изготвена от лицензиран оценител, с която е определено еднократно парично обезщетени в размер на 3 388 лв. за част с площ от 28 кв.м. от имот с идентификатор 68134.4333.155, като непосредствено засегната от предвидено подземно строителство, предвидено по специализирания ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър и ИПР“, одобрени с Решение № 833 по Протокол № 73 / 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет /СОС/ и ИПР с Решение № 556 по Протокол № 19 / 28.07.2016 г. на СОС.

Жалбоподателите, чрез адв. М., твърдят, че протоколът е незаконосъобразен, както и, че определената с него оценка е занижена, а също и че не са определени собствениците, съответно квотите за същите от определеното обезщетение. Моли за отмяна на акта, както и за присъждане на разноски.

Ответникът, Комисия по чл.210 от ЗУТ, назначена от Кмета на район „О. купел“ – Столична община, чрез процесуален представител юрк. Б., оспорва жалбата. Моли същата да бъде оставена без уважение. Моли за присъждане на юрисконсултско

възнаграждение и прави възражение за прекомерност на платения от жалбоподателите адвокатски хонорар.

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

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол от настоящия съд, от активно легитимирани лица и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като прецени доказателствата по делото в тяхната съвкупност и взе предвид доводите на страните, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА страна следното:

Жалбоподателите М. И. П., Е. И. К., М. С. П., К. Й. П., С. И. И., Т. П. Л. и Д. П. С. са собственици на нива от 1000 кв.м., съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 34, том 12, рег. 2234, дело № 2010 от 1943 г., Удостоверение за наследници на К. Г. П., починал на 21.05.1981 г., както и Нотариален акт № 34, том 12, рег. 32648, дело № 980 от 2012 г., с коятонаследниата 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 ККР 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 ИПР", одобрени с Решение № 833 / 18.12.2014 г. и Решение № 556 / 28.07.2016 г. на Столичен общински съвет.

Със специализирания ПУП е предвидено подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи, в част от 28, 00 кв. м. под поземления имот с идентификатор 68134.4333.155 от ККР на СО - район "О. купел", м. "Овца купел - 1", с обща площ от 717 кв. м.

За определяне на обезщетение е възложено на лицензиран независим оценител [фирма] да изготви експертна оценка за определяне на пазарната стойност на 28, 00 кв. м. от поземления имот с идентификатор 68134.4333.155 от ККР на СО - район "О. купел", м. "Овца купел - 1", относно провеждане на процедура по чл. 210 от ЗУТ за реализиране на вещно право по чл. 189 от ЗУТ, т.е. за сервитутно право за изграждане на подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура. 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 3 388 лв. 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 № 7/28.02.2008 г.

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 му в сила.

По делото са изслушани и приети Съдебно - оценителна експертиза на в.л. инж. А. и Съдебно – техническа експертиза на в.л. арх. Г., които съдят кредитира като обективно, обосновано и компетентно изготвени, съответно ще коментира с оглед правните заключения по делото.

При така установените факти, като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 АПК цялостна проверка за законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 АПК и взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания, Административен съд София-град достигна до следните ПРАВНИ ИЗВОДИ:

Съгласно чл.189 от ЗУТ:“(1) 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. (2) 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. (3) Подземните строежи по ал. 1 не могат да влошават условията за ползване или застрояване на поземлените имоти на повърхността. (4) 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.“

Разпоредбата на чл.210, ал.1 от ЗУТ предвижда, че 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.

Оспореният акт е издаден от колективен компетентен административен орган – комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ при СО, район "О. купел", назначена със Заповед № Д-09-384/04.10.2016 г. 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 административно-производствените правила.

От доказателствата по делото и от експертното заключение се установява по несъмнен начин, че по приетия специализиран ПУП, с който е предвидено преминаването на трасето на метрото, подземно строителство на подземна транспортна структура и съпътстващите я елементи е предвидено да бъде извършено именно в частта с площ от 28 кв.м. от имота. Ето защо, обезщетение се дължи само за засегнатата част - тази, под която ще премине подземно съответното съоръжение, а не за цялата площ на имота отгоре, включваща и незасегнатата му част. Като аргумент в тази посока следва да се посочи, че в производството по чл. 189 от 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.

Определянето на сервитута за право на подземно тунелно преминаване се извършва въз основа на влязъл в сила специализиран ПУП за метрополитен с метростанции за обект: "Трети метродиаметър на Софийски метрополитен" и ИПР, одобрени с Решение № 833 по Протокол № 73 от 18.12.2014 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска

нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, който е изменен с Проект за изменение на плана за регулация на Трасе на метрополитена – III метродиаметър, приет с Решение № 556 по Протокол № 19 / 28.07.2016 г. на С..

Регулира се територията, през която преминава метрополитена, и съседните на метрополитена терени, какъвто се явява и процесния имот с идентификатор 68134,4333,155.

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 лв., а пазарната стойност на това право за 28 кв. м. от имота по смисъла на чл. 189 от ЗУТ е определена на 3 388 лв.

По отношение на оспорването на определеното със заповедта еднократно обезщетение съдът е изслушан съдебно – оценителна експертиза на в.л. – оценител инж. А. А., което съдът кредитира като компетентно и пълно.

От експертизата се установява следното:

Съгласно действащия ПУП оценяваният имот с идентификатор 68134.4333.155 по КККР с площ от 717 кв.м. е неурегулиран и попада частично /230 кв.м./ в УПИ I- за ЖС от кв.101б по плана на м.“ ж.к. О. купел-1” и частично / 487кв.м./ в [улица].

Обект на оценката са 28 кв.м. от имот с идентификатор 68134.4333.155 по КККР на СО, съставляващи съгласно действащия ПУП терен отреден за улица и попадащи в трасе на метрополитен.

Съгласно действащия ПУП частта от имота с площ от 28 кв.м., в които се предвижда подземно строителство на транспортна техническа инфраструктура и съпътстващите я елементи за изграждане на метрополитен попада изцяло в уличната регулация.

Въз основа на подробен анализ и пазарни аналози, вещото лице изчислява стойността на еднократното обезщетение в размер на 123,42 лв. на кв./м. и обезщетение за 28 кв./м. в размер на 3 455,69 лв.

По възложената задача, вещото лице определя и стойността на всеки един от съсобствениците с оглед на притежаваната от него част, както следва: за М. И. П. – 575,95 лв., Е. И. К. – 575,95 лв., М. С. П. – 575,95 лв., К. Й. П. – 575,95 лв., С. И. И. – 767,93 лв., Т. П. Л. – 191,98 лв. и Д. П. С. – 191,98 лв.

Съдът счита, 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 в административното производство, съответно са посочени в оценителския доклад, приет в процедурата от комисията.

Нормата на чл. 189, ал. 4 от ЗУТ препраща към разпоредбата на чл. 210 от 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 визираща 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 няма самостоятелен статут на УПИ, а е част от такова, както и че по-голямата част от него попада в предвидена улица.

Съдът кредитира заключението на вещото лице, дадената от него оценка е в съответствие с чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, предвид което счита, че следва да измени протокола в този смисъл.

По искане на жалбоподателите по делото е изслушана и втора експертиза във връзка с изпълнение на разпоредбата на чл.189, ал.3 от ЗУТ.

От изслушаното и прието без оспорване по предвидения процесуален ред заключение на в.л.арх. Д. Г., което съдът цени като компетентно и обосновано изготвено, се установява и следното:

Широчината на тунела за Метро се определя от необходимия габарит на вагоните, което на чертежа за регулация е посочен като размер от 4 метра осово между линиите в двете посоки /кафяв пунктир с точка/ и размер от 10 метра за цялата широчина на тунела, изчертана с плътни сини линии между които със стрелка е посочен размера на тунела. Трасето на Метрото ще се изгради под част от процесния имот / югозападния ъгъл на имота в размер на 28 кв.м./ . На етап подземно строителство, повърхността на имота не се засяга от строителството. Във Специализирания ПУП, приет с Решение № 833 и Решение № 556, имотът не е регулиран като самостоятелно УПИ и в него не се предвижда ново застрояване. По-голямата част от имота / югозападната му част/, в която са и тези 28 кв.м. попада в трасето на бъдещ булевард, а североизточната му част е в кв. 1016 - за жилищно строителство.

Тунелът на Метрото ще премине през определените 28 м<sup>2</sup> от терена на имота. Тъй като не е предвидено застрояване, то няма ограничения по отношение застрояването. Тунелното преминаване на Метрото през имота позволява теренът в надземната му част да се ползва без промяна. Не се променя характера на застрояването на основание тунелното преминаване през 28 м<sup>2</sup> от имот с идентификатор 68134.4333.155.

Въз основа на горното, вещото лице потвърждава, че не се влошават условията за ползване или застрояване на поземления имот на повърхността, което е в съответствие с разпоредбата на чл.189, ал.3 от ЗУТ.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат разноски.

Направените от жалбоподателите разноски са в размер на 70 лв. държавни такси, 490 лв. за вещо лице и възнаграждение за един адвокат от 700 лв. Предвид разпоредбите на чл.8, ал.1, т.1 и чл.7, ал.8 от чл. 8, ал. 1, т. 1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, това възнаграждение и минималното, поради което и възражението за прекомерност е неоснователно.

Разноските обаче следва да се сведат до действителния интерес от обжалването – представляващ и уважената част от обжалването, а именно разликата между определеното с обжалвания административен акт и определения от съда размер на обезщетението, който е 3 455,69 лв. – 3 388 лв., а именно от 67,69 лв.

Следователно разноските, дължими от ответника, съгласно уважената част от жалбата са в размер на  $(1260 \times 67,69 / 3388) = 25,17$  лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал.2 от АПК Административен съд - София град, II отделение, 35 състав

## **Р Е Ш И:**

ИЗМЕНЯ 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. решение по Протокол № 2 / 29.03.2017 г. на Комисия по чл.210 от ЗУТ, назначена от Кмета на район „О. купел“ – Столична община, в частта му с което е определен размер на парично обезщетение за правото на подземно тунелно преминаване, като УВЕЛИЧАВА същото в размер на 3 455,69 лв. / три хиляди четиристотин петдесет и пет лева и 69 ст./, разпределени за съсобствениците както следва: М. И. П. – 575,95 лв., Е. И. К. – 575,95 лв., М. С. П. – 575,95 лв., К. Й. П. – 575,95 лв., С. И. И. – 767,93 лв., Т. П. Л. – 191,98 лв. и Д. П. С. – 191,98 лв.

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. разноси в общ размер на 25,17 лв. / двайсет и пет лева и 17 ст/.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-невен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния административен съд.

**СЪДИЯ:**