

РЕШЕНИЕ

№ 2609

гр. София, 18.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 27.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **8963** 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. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 210, ал. 3 във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на Я. Н. Д. чрез пълномощник адв. П. против решение по протокол № РПД23-РД91-75/03.08.2023 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РПД20-РД91-117/02.09.2020 г. на кмета на район „П.“, Столична община, с което е приета експертната оценка изготвена от „СОФИНВЕСТ“ЕАД за определяне на паричната стойност на еднократното обезщетение за частта от 310 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191, която е засегната от предвижданията на плана, попадаща върху подземно трасе на „Трети метродиаметър“ в участъка между МС III-5 и МС III-6 и е определен размерът на еднократно обезщетение съобразно квотите на съсобственост както следва: Я. Н. Д. - 42.38 % - 34529 лв.; Н. Г. К. – 31.31% - 25 510 лв.; Г. Х. Р. – S от 21.52% равняваща се на 10.76% - 8767 лв. и Столична община -15.55% -12 669 лв. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспореното решение, поради съществено нарушение на процесуалните правила, противоречие с материалноправните разпоредби и несъответствие с целта на закона. Сочи се, че размерът на определеното обезщетение е силно занижен и не съответства на действителните пазарни цени. Изтъква се, че по възлагане на район „П.“, Столична община на 29.07.2022 г. е изготвена Експертна оценка от същия лицензиран оценител. Съгласно нея общият размер на еднократното парично обезщетение е 165 614 лв.

Посочва се, че вместо да приеме така изготвената оценка, кметът на район „П.“, Столична община, при грубо нарушение на закона, с писмо от 12.12.2022 г. оказва натиск на оценителя да занижи размера на оценката. В резултат на това, оценката от 01.08.2023 г. е два пъти по-ниска от първоначално изготвената. Изтъква се, че имотът не попада в „улична регулация“ и в „озеленяване и метрополитен“, нито пък са реализирани тези мероприятия. Подробни съображения са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на решението в оспорената му част и определяне на размер на еднократното обезщетение съобразно заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза. Моли за присъждане на разноски.

Ответникът - район „П.“, Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Счита, че при определяне на размера на еднократното парично обезщетение не следва да бъде кредитирано приетото заключение от допуснатата съдебно-техническа експертиза, тъй като използваните от вещото лице аналози касат имоти разположени в съвсем друг район. Намира, че при определяне на размера на еднократното парично обезщетение следва да бъдат съобразени представените по делото пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители за имоти, които се явяват в непосредствена близост до имота на Я. Д.. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Настоящият съдебен състав, след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: По делото не спорно, че Я. Н. Д., Н. Г. К., Г. Х. Р. и Столична община са собственици на имот с идентификатор 6834.610.1191 по КККР, одобрена със заповед №РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК. С нотариален акт за собственост на идеална част от недвижим имот №83, том II, рег. № 5246, дело № 217 от 30.06.2017 г. оспорващият се легитимира като собственик на 528/623 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота: [населено място], район „П.“, [улица].

С писмо №РПД17-ТД26-424-(97)/31.07.2022 г. на кмета на район „П.“, Столична община е възложено на „Софинвест“ЕООД изготвянето на пазарна оценка за определяне на пазарната стойност на част с площ 310 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191, попадащ в обхвата на трасе на метрополитен, кв. 39, м. НПЗ“Х. Д. – М.“ (м. „Суха река-запад“). Възлагането на оценката е в процедура по чл. 189, ал. 4 във връзка с чл. 210 от ЗУТ. Посочено е, че имотът се засяга от строителството на обекта, в участъка между МС 5 и МС 6, в който изграждането на метрото е тунелно.

С писмо изх. № 14-08-00-95/30.08.2022 г. на изпълнителния директор на „Софинвест“ЕАД е изпратено изготвеното Експертно становище за експертна оценка за определяне на пазарната стойност на част от 310 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191, попадаща в тунелно трасе на метрополитен, кв. 39, м. НПЗ“Х. Д. - М.“ (м. „Суха река-запад“), ул. „Борд № 17, в участъка между МС5 и МС6 във връзка с процедура по чл. 189, ал. 4 от ЗУТ за обезщетяване по реда на чл. 210 от ЗУТ във връзка с изпълнение на проект „Разширение на метрото в [населено място] – съгласно И. за „Трети метродиаметър“ на „Софийски метрополитен“, м. Суха река за кв. 12,12А, 36, 36А и 39, одобрено с решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014 г. на

СОС и И., одобрено с решение № 386 по протокол № 16 от 09.06.2016 г. на СОС. Съобразно експертната оценка размерът на дължимото се еднократно парично обезщетение за частта от 310 кв. м. от имот с идентификатор 68134.610.1191 е 165 614 лв., респ. стойността на дължимото се обезщетение на Я. Д. съобразно квотите на собственост е 70 187 лв.

С писмо №РПД17-ТД26-424-(92) от 12.10.2022 г. на кмета на район „П.“, Столична община е поискал от „Софинвест“ЕАД да преразгледа така изготвената оценка, тъй като същата е завишена в сравнение с експертни оценки изготвени 2021 г. и 2022 г. за имоти в обхвата на същото УПИ.

С писмо изх. № 14-08-00-95 от 02.08.2023 г. на изпълнителния директор на „Софинвест“ЕАД е изпратено повторно изготвената Експертна оценка за определяне на пазарната стойност на част с площ 310 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191. При изготвяне на оценката е отчетено, че съгласно действащ ПУП на НПЗ „Х. Д. – М.“, одобрен със заповед №РД-50-09-232/04.07.1990 г. на главния архитект на С., кв. 12, м. „Суха река – Запад“, одобрен с решение № 325 по протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС и специализиран ПУП-И. за м. „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС и решение №3 86 по протокол № 16/09.06.2016 г., кв. 39, имот с идентификатор 68134.610.1191 попада в част от УПИ VI – „за метрополитен и озеленяване“, кв. 39, м. „Суха река-запад“ (588 кв.м.) и в част от улична регулация от о.т. 330 А до о.т. 322 (35 кв.м.). Съгласно изменението на ОУП на С., прието с решение № 960 на Министерския съвет имотът попада в устройствена зона Смф (смесена многофункционална зона) с параметри пл.застр. – макс. 60%, К.- 3.5 и пл. озеленяване – 40 %. Стойността на имота съобразно приложените методи е както следва: стойност по остатъчен метод - 434 186 лв. и стойност по пазарни аналози – 441 816 лв. Претеглената стойност между двата метода е 438 001 лв., съответно 703 лв. за един кв.м. При прилагане на чл. 47 от НЦСНИ оценката на сервитута е определена на стойност 81 475 лв., съответно 262.82 лв.

Именно тази оценка е разгледана и утвърдена с оспореното решение по протокол № РПД23-РД91-75/03.08.2023 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РПД20-РД91-117/02.09.2020 г. на кмета на район „П.“, Столична община. Оспореното решение е връчено на оспорващия на 22.08.2023 г. Жалбата е депозирана на 05.09.2023 г.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е изслушано и прието заключение от съдебно-оценителна експертиза, което като неоспорено от страните и съответно на приетите по делото писмени доказателства, съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. При изготвяне на оценката от страна на вещото лице е съобразено, че имот с идентификатор 68134.610.1191, с площ 632 кв.м. е включен в УПИ VI – „за метрополитен и озеленяване“, кв. 39, м. „Суха река-запад“. Съгласно И., одобрен с решение № 325 по протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС и специализиран ПУП-И. за м. „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС и решение №386 по протокол № 16/09.06.2016 г., кв. 39 имот с идентификатор 68134.610.1191 попада в част от УПИ VI – „за метрополитен и озеленяване“, кв. 39, м. „Суха река-запад“ (588 кв.м.) и в част от улична регулация от о.т. 330 А до о.т. 322 (35 кв.м.). При огледа на място вещото лице е установило, че към момента не са изпълнени мероприятията по отреждането на имота за улична регулация. При изготвяне на оценката вещото лице е използвало

сравнителния метод (пазарен аналог). При преглед на страницата на Столична община относно отчуждаване на недвижими имоти във връзка с реализацията на обект „Разширение на метрото в С., Трета метролиния – [улица]- [улица]– Централна градска част –[жк], Първи етап от км. 4+320 (МС5) до км 11+966.34 (МС14), вещото лице е приело като аналози следните имоти: аналог № 1 – ПИ 349 (застроен), кв. 1 м. „Хиподрума“, [улица]; аналог № 2 – ПИ 903 (застроен), кв. 32, м. „Л.“, [улица] аналог № 3 – ПИ 728, кв. 34, м. „Л.“, [улица]. При прилагане на сравнителния метод на пазарните аналози, използвайки аналозите със съпоставимост по вид (застроена земя) и предназначение (трети метродиаметър), ВЛ е използвало корекционни коефициенти за местоположение на имотите - 0.55 и за инфлация за периода 03.2016 г. - 09.2023 г. Въз основа на това е определена стойността на еднократното парично обезщетение в размер на 183 431 лв., съответно 592 лв./кв.м.

От процесуалния представител на ответника по делото са приложени Експертна оценка на 144 кв.м. – част от имот с идентификатор 68134.610.470, целия с площ 324 кв.м., м. „Суха река-Запад“, кв. 39, [улица] за обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ във връзка с чл. 189 от ЗУТ във връзка с изпълнени на проект „Разширение на метрото в [населено място]“, изготвена м. януари 2021 г., Експертна оценка на 242 кв.м. – част от имот с идентификатор 68134.610.460, м. „Суха река-Запад“ за обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ във връзка с чл. 189 от ЗУТ във връзка с изпълнени на проект „Разширение на метрото в [населено място]“, изготвена м. април 2017 г. и Експертна оценка на 56 кв.м. – част от имот с идентификатор 68134.610.469, целия с площ 324 кв.м., м. „Суха река-Запад“, кв. 39, [улица] за обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ във връзка с чл. 189 от ЗУТ във връзка с изпълнени на проект „Разширение на метрото в [населено място]“, изготвена м. януари 2021 г.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена срещу подлежащ на оспорване административен акт съгласно чл. 210, ал. 3 от ЗУТ, от лица - негови адресати, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок по чл. 215 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно разпоредбата на чл. 189, ал. 1 от 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. Съобразно 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. Съответно 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.

В случая оспореното решение е постановено от компетентен орган - Комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РПД20-РД91-117/02.09.2020 г. на кмета на район „П.“, Столична община, която е орган по устройство на територията, чиито

предназначение и правомощия са определени със специалния ЗУТ. Актовете на комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ са индивидуални административни актове по своя характер /а не помощни в административна процедура/ и съгласно разпоредбата на ал. 3 от същия текст подлежат на самостоятелен съдебен контрол.

Решението е постановено в изискуемата по закон форма и при спазване на административно производствените правила. Спазена е процедурата по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ.

Нормата на чл. 189, ал. 4 от ЗУТ, както вече бе посочено, 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 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/. При изготвяне на оценката 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.

Оспорената оценка е основана на критериите, заложи в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община - нормативно определени критерии, приети за други нужди и цели, а именно - при сделки с недвижими имоти, собственост на Столична община, при административно регулирани цени, каквото не е изискването на чл. 210, ал. 1 от ЗУТ. Ето защо същата не следва да се приема за такава, която изпълва изискването на чл. 210, ал. 1 от ЗУТ за определяне на размера на дължимото се обезщетение по пазарни цени. С оглед на изложеното не следва да бъдат взети предвид и представените от процесуалния представител на ответника Експертни оценки относими към имоти, намиращи се близост до процесния.

С оглед изискването за определяне на обезщетението по пазарни цени, следва да бъде кредитирана оценката, изготвена от вещото лице по приетата по делото експертиза и съобразно заключението по нея. При прилагане на сравнителния метод на пазарните аналози, използвайки аналозите със съпоставимост по вид (застроена земя) и предназначение (трети метродиаметър), ВЛ е използвало корекционенни коефициенти за местоположение на имотите - 0.55 и за инфлация за периода 03.2016 г. - 09.2023 г. Въз основа на това е определило стойността на еднократното парично обезщетение в размер на 183 431 лв., съответно 592 лв./кв.м.

Доколкото правният интерес на оспорващия се разпростира единствено по отношение на размера на определеното на него еднократно парично обезщетение, то оспореното решение следва да бъде изменено само в частта, с която на Я. Н. Д. е определено обезщетение в размер на 34 529 лв., съобразно квотата му на собственост - 42.38%, като този размер бъде увеличен на 77 738 лв.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК основателна е претенцията на оспорващия за присъждане на разноски, които са в претендиран и доказан размер 1156 лева, от които 10 лева - държавна такса, 500 лева - депозит за възнаграждение на вещото лице и 646 лева - допълнителен депозит за възнаграждение на вещото лице.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Я. Н. Д. решение по протокол № РПД23-РД91-75/03.08.2023 г. на Комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РПД20-РД91-117/02.09.2020 г. на кмета на район „П.“, Столична община, с което е приета експертната оценка изготвена от „СОФИНВЕСТ“ЕАД за определяне на паричната стойност на еднократното обезщетение за частта от 310 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.610.1191, като УВЕЛИЧАВА стойността на обезщетението на Я. Н. Д., съобразно квотите на собственост - 42.38 %, от 34 529 на 77 738 (седемдесет и седем седемстотин тридесет и осем) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати Я. Н. Д. разноски по делото в размер на 1156 (хиляда сто петдесет и шест) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: