

РЕШЕНИЕ

№ 5179

гр. София, 18.07.2016 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 1 състав,
в публично заседание на 29.06.2016 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Радостин Радков

при участието на секретаря Галя Илиева, като разглежда дело номер **708** по описа за **2016** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/

Образувано е по жалба на [фирма], срещу решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84 от 04.04.2014 г. на кмета на Столична община /СО/, район „В.“, обективирано в протокол от 14.09.2015 г, в частта, с която е приета определената оценка, касаеща площ от 0.290 дка от ПИ с идентификатор № 49206.2684.52 в размер на 3416 лева. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени. В съдебно заседание, жалбоподателят чрез адвокат Х., молят съда да измени оспореното решение в частта относно определената оценка. Претендира присъждане на разноски. Ответникът – комисията по чл. 210 от ЗУТ, при СО, район „В.“, не се представлява, в писмено становище, счита жалбата за неоснователна.

Заинтересованата страна – Агенция „Пътна инфраструктура“ /А./, в писмени бележки дава становище за неоснователност на жалбата.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том I, рег. № 1573, дело № 41/2007 г., жалбоподателят се легитимира като собственик на недвижим имот – обработваема нива с площ 5834 кв.м., съставляваща имот № 117017, парцел № 17, по плана за земеразделянето на [населено място], местността „К.“, с площ на частта,

за която се учредява ограничено вещно право - 290 кв.м.

От представените писмени доказателства се установява, че със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“, е назначена комисия по осн. чл. 210, ал. 1 от ЗУТ. Производството по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ е образувано по искане с вх. № АГ-1200-6/30.07.2015 г. от заинтересованата страна А. до кмета на СО, район „В.“. Искането е направено във връзка с довършване на процедурите по учредяване и вписване на възникналите сервитути върху имотите попадащи в обхвата на Решение на Министерски съвет № 250 от 24.04.2013 г. за изграждане на републикански път „софийски околоръстен път“ – 3. дъга, участък от [улица] до С. скоростна тангента, за участък от км. 0+780 до км. 6+300. Поискано е от комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“, да определи размера на еднократно обезщетение на собствениците на засегнати имоти. Към искането е приложена изготвена оценка от лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], като съобразно нея, пазарната стойност на учредено сервитутно право през ПИ с идентификатор № 49206.2684.52, при условията на чл. 193 от ЗУТ, възлиза на 3416 лв.

Към административната преписка е приложен оценителски доклад оценка на недвижим имот, възложен от А., с обект на оценката: Път II-18 „Софийски околоръстен път“ – „3. дъга“, участък от км. 0+780 до км. 6+300 – Изместване и реконструкция на съоръжения на други ведомства, засягащ землищата на [населено място] и [населено място] и подобект: Земеделска земя с режим на ограничени вещни права, представляваща част от ПИ 49206.2684.52. Оценката е извършена през месец юли 2015 г. от лицензиран оценител инж. М. Д., управител на [фирма], като е определена препоръчителна пазарна стойност в размер на 3416 лв.

По делото е назначена и изслушана съдебно-оценителна експертиза /С./, неоспорена от страните. От констативно – съобразителната част е видно, че имотът представляващ част от ПИ с идентификатор № 49206.2684.52 с площ от 5834 кв.м. по плана на [населено място], землището на [населено място], с площ на частта, за която се учредява сервитут – 290 кв.м., е за реализация на обект – изместване и реконструкция на съоръжения на други ведомства, засягащи землищата на [населено място] и [населено място]. Възлагателното писмо е от дата 02.04.2015 г. В заключението си вещото лице е изброило в табличен вид, въз основа на извършени справки по представените по делото НА, размерите на стойност по сделки извършени за аналогични и неаналогични имоти, като е определил пазарната стойност на правото на сервитут. Видно от табличните варианти на заключението, осреднената стойност за имоти с подобни характеристики на база реално сключени сделки – аналози с номера 5, 7, 11, 12, 14, 15 и 27 /с. Мрамор/, 14 /с. В./ и 8 /кв. О./ е 17.76 лева за 1 кв.м., като вещото лице изрично е пояснило, че имотите аналози, които отговарят на изискванията са 10 бр. При разпита в съдебно заседание, вещото лице заявява, че поддържа заключението си.

С жалба с вх. № РВР16-ТД26-1 от 04.01.2016 г., [фирма] е оспорило пред АССТГ решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“, като жалбата е входирана чрез административния орган.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

По допустимостта на жалбата: видно от процесното решение, същото е съобщено

лично на управителя на дружеството на 18.12.2015 г., т.е. жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирано лице по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Комисия по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“ и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Процедурата по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ е спазена, като производството е започнало след надлежно сезиране от заинтересована страна, представени са изискуемите документи, изготвен е оценителски доклад и експертна оценка от правоспособно лице за определяне размера на обезщетението.

В процесния случай се касае за учредяване на законен сервитут – право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти. Съгласно разпоредбата на чл. 193, ал. 1 от ЗУТ, това право се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите, а когато между тях не е постигнато съгласие и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината. В нормата на чл. 193, ал. 8 от ЗУТ се предвижда, че цената на учреденото право по ал. 3 и 4 се определя по реда на чл. 210 и се заплаща преди издаване на заповедите по ал. 3 и 4. В съответствие с разпоредбата на чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. В съответствие с цитираните разпоредби, административният орган е приел оценката, изготвена от лицензиран оценител, като е определил пазарна стойност на правото на преминаване и прокарване през засегнатата част от имота с площ от 290 кв.м. в размер на 3416 лв. Еднократното обезщетяване е за ограничено вещно право – сервитут, през частен ПИ с идентификатор 49206.2684.52, във връзка с прокарване на водопровод Ф500 км. 3+971, с площ на сервитута 290 кв.м., предвиден с влязъл в сила ПУП – парцеларен план, за обект: Път II-18 „Софийски околоръстен път“ от км. 0+780 до 6+300 – изместване и реконструкция на други ведомства.

В съответствие с приложимата разпоредба на чл. 32 от Закона за държавната собственост, при изготвянето на С., вещото лице е включило в оценката сделките по аналози с номера 5, 7, 11, 12, 14, 15 и 27 /с. Мрамор/, 14 /с. В./ и 8 /кв. О./, тъй като те касаят обект сделки, намиращи се в границите на СО, район „В.“ и се приемат за аналози на процесния имот.

Предвид гореизложеното, на база представените доказателства, следва да бъде кредитирано заключението на експерта, в което се посочва изрично, че 10 бр. от аналозите отговарят на изискванията на чл. 32 от ЗДС и могат да бъдат използвани като аналози. При обстойно сравнение на описаните като аналогични имоти в Приложение 1 към С., това са именно сделките посочени в таблицата под номера 5, 7, 11, 12, 14, 15 и 27 /с. Мрамор/, 14 /с. В./ и 8 /кв. О./, имат сходни характеристики с оценявания имот, имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, характер на застрояване и са сключени в рамките на 12 месеца, преди датата на възлагане на оценката. Вещото лице е посочило, че съгласно действащия ОУП, оценявания имот попада в устройствена зона „Смф2“ – смесена многофункционална

зона предимно за околорадски район. Показателите на застрояване за имоти в урбанизирани територии, тангиращи с републиканската пътна мрежа, трансевропейски коридори и други пътища с активен транспортен трафик, като за имота няма ПУП и предназначението му не е променяно, а именно трайно предназначение земеделска, а начинът на трайно ползване е нива. Осреднената пазарна стойност за имоти с подобни характеристики на база реално сключени сделки по цитираните аналози от заключението на вещото лице, е определена в размер на 17.76 лева за 1 кв. м. ($32,26 + 3,61 + 11,04 + 9,93 + 3,90 + 3,90 + 3,90 + 49,77 + 39,12 + 20,21 = 177,64 / 10 = 17,76$). При това положение, размерът на пазарната стойност за площта, за която се учредява сервитут - 290 кв.м. е 4635,36 лева, изчислена по формула $C \times K_s \times K \times Pl$ ($17,76 \times 0,9 \times 1,0 \times 290 = 4635,36$).

По изложените съображения може да се направи обоснован извод, че определената с решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“ по протокол от 14.09.2015 г. стойност на пазарната цена на обезщетение в размер на 3416 лв., е по – ниска от определената в настоящото производство стойност за същото ограничено вещно право върху ПИ с идентификатор 49206.2684.52, а именно 4635,36 лева. Оттук следва, че несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по настоящото дело води до извод за материалноправна незаконосъобразност на процесното решение по протокол, в оспорената и част - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспореното решение по протокол от 14.09.2015 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на СО, район „В.“, се явява незаконосъобразно, постановено в противоречие с материалния закон и като такова следва да бъде изменено в оспорената му част, а жалбата срещу него да бъде уважена.

Съгласно правилата на процеса, с оглед неговия изход и своевременно направеното искане от страна на адв. Х. като пълномощник на оспорващия, и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, съобразно представения договор за правна защита и съдействие бланков № 0532385 от 11.05.2016 г., в който е записано, че договореното възнаграждение е платено, на жалбоподателя следва да се присъдят направените от него разноски общо в размер на 600 (шестстотин) лева, представляващи адвокатски хонорар в размер на 300 /триста/ лева, депозит за вещо лице в размер на 250 (двеста и петдесет) лева и държавна такса в размер на 50 (петдесет) лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд - София град, Първо отделение, 1-ви състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ решение по протокол от 14.09.2015 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-84/04.04.2014 г. на кмета на Столична община, район „В.“, по жалбата на [фирма], в ЧАСТТА, с която е определен размерът на пазарната стойност за обезщетение за учредяване на ограничено вещно право върху част от ПИ с идентификатор 49206.2684.52, като УВЕЛИЧАВА размера на пазарната стойност от 3416 (три хиляди четиристотин и шестнадесет) лева на 4635,36 (четири хиляди шестстотин тридесет и пет лева и 36 стотинки) лева.

ОСЪЖДА Столична община, район „В.“, ДА ЗАПЛАТИ на [фирма], общо разноски в

размер на 600 /шестстотин/ лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14 - дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

СЪДИЯ: