

РЕШЕНИЕ

№ 6907

гр. София, 14.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 23.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **3637** 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).

Делото е образувано по жалба на Р. А. К., А. П. К. и Р. К. К. срещу решение на Комисия по чл. 210, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община, обективирано в Протокол № 3/02.03.2022 г., в частта по т. I, с която на основание чл. 64, ал. 4 и ал. 6 от Закона за енергетиката (ЗЕ) вр. чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ е определен размера на еднократното обезщетение за сервитути в засегнати имоти, частна собственост на физически и юридически лица, от трасе на газопровод и газопроводни отклонения, трасета на ел. захранващи кабели и кабели към АЗУ, към обект „Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия“, в съответствие с приложените регистри на засегнати имоти по земища с определен размер на еднократното обезщетение, а именно: за поземлени имоти с идентификатори 48393.4995.10 по КККР в размер на 2016 лева и за ПИ с идентификатор 48393.4996.35 по КККР в размер на 251 лева.

В жалбата се навеждат твърдения за нищожност, незаконосъобразност и неправилност на обжалваното решение, като се сочат всички отменителни основания по чл. 146 АПК. Сочи се, че определените размери на обезщетението са неадекватно ниски спрямо пазарните реалности, с което се нарушава чл. 32, ал. 1 и 2 от Закона за държавната собственост (ЗДС) и чл. 17 от Конституцията на Република България. Подчертава се, че към момента на подаване на жалбата газопроводът вече е преминал

през процесните имоти, което ги прави на практика неизползваеми по досегашното им предназначение.

В съдебното заседание жалбоподателите се представляват от адв. В., който поддържа жалбата и моли да бъде определено справедливо обезщетение за засегнатите имоти. Претендира разноски. В писмени бележки по делото посочва, че равностойното парично обезщетение за имотите следва да бъде определено с оглед тяхната реалната пазарна цена, определена с приетата по делото тройна съдебно-оценителна експертиза (СОЕ) по правилата на пар. 1, т. 2 от ЗДС .

Ответникът – Комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ – СО, редовно призован, не изпраща представител.

Заинтересованата страна – „Булгартрансгаз“ ЕАД представлявана от юрк. Д. и юрк. И., изразяват становище за правилност на обжалвания административен акт и за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. В писмени бележки по делото акцентира върху обстоятелството, че пазарната цена на сервитута представлява функция от пазарната стойност на земята, включена в сервитутната зона и оценката следва да се съобрази с критериите, визирани в чл. 65, ал. 1 от ЗЕ, които не са били взети предвид от вещите лица по извършените СОЕ, поради което и техните заключения не следва да бъдат кредитирани.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Като наследници на В. Б. Г. жалбоподателите са собственици на поземлени имоти с идентификатори 48393.4996.35 с площ от 156 кв.м. и 48393.4995.10 с площ от 4759 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-15/23.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящи се в [населено място], район „Нови Искър“, м. „През реката“ и м. „Гръстелника“, за което прилагат решение от 11.12.1997 г. на поземлена комисия в община „Нови Искър“ по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост в стари реални граници и удостоверение за наследници. Трайното предназначение и на двата имота е за земеделски нужди, а начинът на трайно ползване е посочен - нива.

Със заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на зам.-министъра на регионалното развитие и благоустройството бил одобрен проект за изменение на подробен устройствен план – парцеларен план за трасето на газопровода, технологичните площадки и елементите на обслужващата техническа инфраструктура за обект „Междусистемна газова връзка България-С.“, разположен на територията на област С.-град – Столична община и Софийска област – общини Б., К., С. и Драгоман. Със заповед РД-02-15-53/11.06.2021 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството бил одобрен проект за изменение на ПУП-ПП за обект “Междусистемна газова връзка България – С. на българска територия“, парцеларен план и план-схема за външен водопровод до площадката на Г. „К.“ на територията на: [населено място] и [населено място], [община], [населено място], [община], [населено място], [община], [населено място], [населено място], [община],[жк]и [населено място], Столична община. На основание чл. 129, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ заповедта била обнародвана в „Държавен вестник“ и публикувана на страницата в интернет на МРРБ.

С писмо изх. № РНИ21-ТК00-23-(6)/15.09.2021 г., кметът на район „Нови Искър“, СО уведоми възложителя на обекта „Булгартрансгаз“ ЕАД за необходимостта от изготвяне на експертни оценки за определянето на пазарната стойност на еднократно обезщетение за възникване на сервитут върху поземлените имоти, през които преминава трасето на обекта. Дружеството възложило определяне на равностойно парично обезщетение на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имотите на жалбоподателите.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител, който използвал метода на сравнителната стойност (на пазарни аналози) и метода на приходната стойност (на капитализиране на дохода от рента), като се ръководел от правилата, визирани в чл. 64 от ЗЕ. Въз основа на извършени справки в интернет сайтове за продажба на имоти, експертът селектирал 8 оферти от тях, които отговарят на характеристиката на процесните имоти. Извършил и анализ на цената на земеделската земя в страната, за което използвал статистически данни. Относно метода на капитализирането на дохода от рента, експертът се позовал на размера на средното годишно рентно плащане за стопанската 2021/2022 г. по данни на Областна дирекция „Земеделие“-С. град за землището на Нови Искър. Вследствие на така направените анализи, определил пазарната стойност на еднократното обезщетение за възникване на сервитут за ПИ 48393.4995.10 – 2016 лева, а за 48393.4996.35 – 251 лева.

Със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. кметът на район „Нови Искър“ назначил комисия в състав: председател, секретар и осем членове, която да одобрява оценки, като определя размера на обезщетенията по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и да дава предложения за изплащането им на правоимащите лица.

На 02.03.2022 г. се провело заседание на комисията, която се произнесла по заявление вх. № РНИ22-МК92-15/31.01.2022 г. на В. М. – изпълнителен директор на „Булгартрансгаз“ ЕАД с искане за определяне на еднократно обезщетение за сервитутни права по реда на чл. 64, ал. 6 от ЗЕ и чл. 210 от ЗУТ, като се произнесла с обжалваното в настоящото производство решение, с което били определени размерите на дължимите еднократни обезщетения за сервитути от трасе на газопровод на газопроводни отклонения, трасета на ел. захранващи кабели и кабели към АЗУ на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, през поземлени имоти, подробно описани в Приложение № 1. Под № 204 в Приложение № 1 е определено обезщетение за сервитут на газопровода за имот с идентификатор 48393.4995.10, в размер на 2016 лв., а под № 208 – за имот с идентификатор 48393.4996.35 – 251 лева.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Видно от приложената към административната преписка Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., издадена от кмета на Столична община, в т. 5.17 на кметовете на райони на СО е предоставено правомощието да назначават комисия за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК. Изложени са фактическите и правни основания за издаването му. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт,

като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за сервитут за процесните имоти. Оценката на сервитута за имота е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на акта в частта относно размера на обезщетението.

В тази връзка по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че процесните имоти попадат в обхвата на ПУП-ПП, одобрен със заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на зам.-министъра на регионалното развитие и благоустройството и проект за изменение на ПУП-ПП, одобрен със заповед РД-02-15-53/11.06.2021 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с решение № 697 от протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, ПИ 48393.4995.10 попада в устройствена зона „С.“ – земеделска зона за специфични нужди с право на застрояване: пл. 1%, кинт 0,02 и озеленяване 20%; ПИ 48393.4996.35 попада частично в устройствена зона „С.“ – земеделска зона за специфични нужди с право на застрояване: пл. 1%, кинт 0,02 и озеленяване 20% и частично в устройствена зона Тти, която е с предназначение за транспортна инфраструктура, без показатели на застрояване.

При изготвяне на оценката за имотите вещото лице е използвало сравнителния метод и се е съобразило с нормата на чл. 64 от ЗЕ. При определяне на пазарната стойност на процесните имоти, в експертизата са използвани реално сключени през 2021 г. сделки между Столична община и юридически и физически лица, като са описани девет такива сделки. След изчисляване на справедливата пазарна стойност на сервитутното право при определяне на паричното обезщетение и съобразявайки критериите, посочени в чл. 65 от ЗЕ, вещото лице е определило пазарната стойност на безсрочното право на прокарване на сервитут за процесните имоти, както следва: за ПИ 48393.4995.10 – 13554 лева, а за ПИ 48393.4996.35 – 1684,8 лева.

Недоволни от така изготвената експертиза, жалбоподателите и заинтересованата страна са пожелали да бъде назначена тройна съдебно-оценителна експертиза, която съдът е допуснал. Тази експертиза, обаче, дава заключение по въпроси, формулирани от представителя на жалбоподателите, които не са относими към предмета на делото, поради което не следва да бъде кредитирана от съда, като мотивите за това са следните:

Първият въпрос изисква от вещите лица да дадат отговор, дали процесните имоти се намират в близост до имоти в регулация и ако да – какъв би бил размерът на обезщетението при евентуална промяна в предназначението им. Отговорът на вещите лица следва да се съобрази с условието, дали ще се случат определени бъдещи несигурни събития – евентуалната промяна в предназначението на имотите. В случая това е ирелевантно за процесните имоти, чиято оценка на правото на прокарване на сервитут следва да се съобразява с действителното положение и характеристики на имотите към датата на изготвената оценка от административния орган.

Вторият въпрос към тройната СОЕ се отнася до степента, в която учредяването на сервитута ограничава възможността за всякакъв вид ползване на имотите в техния

пълнен обем, както и тяхното застрояване. Тук вещите лица са отговорили, че трасето на газопровода попада изцяло върху ПИ 48393.4996.35, поради което същият не може да се използва пълноценно, нито за земеделска дейност, нито евентуално за застрояване. Що се касае за ПИ 48393.4995.10, трасето минавало през неговата северна част, която ставала неизползваема. Следва да се отбележи, че степента на ограничаване възможността за използване на имотите е съобразена в първоначално приетата от съда СОЕ, като вещото лице е приело, че ограниченията, които налага сервитута при ползването на земята в сервитутната ивица следва да се определят с коефициент 0,80 (като границата е между 0,5 и 1,00). Предвид това и в този случай тройната експертиза не допринася за изясняване на спора по делото.

Във връзка с поставения трети въпрос, вещите лица са изчислили пазарната цена за един квадратен метър от процесните имоти, определена съгласно § 1а, т. 2 от ЗДС, като са взели предвид представени от жалбоподателите аналогични имотни сделки, със земеделски земи, едната страна по сделките от които е юридическо лице и се намират в едногодишен период от датата на възлагане на оценката и са вписани в Агенцията по вписванията. От направените изчисления стойността на един квадратен метър е посочена в размер на 58,22 лева. Съобразно нея вещите лица изчислили стойността на сервитута за имотите както следва: за ПИ 48393.4995.10 – 52603,11 лева, а за ПИ 48393.4996.35 – 6538,71 лева.

В случая, обаче, стойността на обезщетението за сервитутното право не следва да се определя по посочения в § 1а, т. 2 от ЗДС метод, тъй като в конкретния казус не се извършва отчуждаване на недвижим имот за осъществяване на държавна или общинска нужда, а се учредява сервитут по реда и условията на чл. 64 ЗЕ. Предпоставките за възникване на сервитута съгласно чл. 64, ал. 4 ЗЕ са две: наличието на влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти, засегнати от сервитута и титулярът на сервитута да изплати еднократно обезщетение на собственика и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот. В протокола от заседанието на комисията по чл. 210 ЗУТ е отразено, че обезщетенията се определят за засегнатите имоти съгласно одобрен от министъра на регионалното развитие и благоустройство и влязъл в сила парцеларен план. Ето защо, съдът възприема заключението на изготвената по делото единична СОЕ, която е определила стойността на обезщетението за сервитута, съобразявайки изискванията в съответните норми на Закона за енергетиката. Изпълнителят експертизата вещо лице е приело, че пазарната цена на сервитута представлява функция от пазарната стойност на земята, включена в сервитутната зона, като е съобразило критериите, визирани в чл. 65, ал. 1 ЗЕ и Методиката за пазарна оценка, като при определяне на конкретната пазарна стойност на сервитута, предмет на спора, е отчело ограниченията, предвидени в Наредба № 16/2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. Приложен е максималният коефициент K_c 0,9 с оглед безсрочно учредения сервитут. Упражняването на сервитутните права във връзка с изграждането и експлоатацията на енергийния обект се свързва с редица нормативно установени ограничения за ползването на сервитутната площ от имота, поради което за определянето на справедливата пазарна стойност на сервитутното право е приложена формулата, отчитаща както пазарната стойност на земята, така и срокът, за който се учредява сервитута (коефициент K_c с максимална стойност от 0,9) и ограниченията, които той налага на собственика на земята във връзка с нейното ползване (коефициент K със стойност 0,80).

Както се посочи - оценката на имота, засегнат от учредения сервитут е елемент от материалната законосъобразност на решението, тъй като обуславя фактическите основания за издаването му, в частта относно размера на обезщетението. При това положение определената от органа стойност се явява материално незаконосъобразна по причина, че не съответства на действителната пазарна цена, при изготвяне на оценката не са ползвани пазарни аналози на действително сключени имотни сделки, а само оферти за продажби от интернет сайтове. Това налага изменение на обжалваното решение, като дължимото обезщетение за правото на сервитут за процените имоти следва да бъде увеличено както следва: за ПИ 48393.4995.10 – 13554 лева, а за ПИ 48393.4996.35 – 1684,8 лева.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят сторените разноски, поискани своевременно от процесуалния му представител, а на ответника и на заинтересованите страни, не се дължат разноски по арг. от чл. 143 ал. 4 АПК. Ето защо, в полза на жалбоподателите следва да се присъдят направени по делото разноски – 30 лв. внесена държавна такса; 725 лева за възнаграждение на вещото лице за изготвяне на СОЕ; 1236,94 лева за възнаграждение за вещите лица по тройната СОЕ; 1800 лева – заплатено адвокатско възнаграждение, или общо сума в размер на 3791,94. Столична община, район „Нови Искър“ следва да бъде осъдена да заплати на всеки един от жалбоподателите разноски по делото в размер на по 1263,98 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение на Комисия по чл. 210, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община, обективизирано в Протокол № 3/02.03.2022 г., **в частта по т. I**, с която на основание чл. 64, ал. 4 и ал. 6 от Закона за енергетиката (ЗЕ) вр. чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ е определен размера на еднократното обезщетение за сервитути в засегнати имоти, частна собственост на физически и юридически лица, от трасе на газопровод и газопроводни отклонения, трасета на ел. захранващи кабели и кабели към АЗУ, към обект „Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия“, в съответствие с приложените регистри на засегнати имоти по землища с определен размер на еднократното обезщетение, подробно описани в Приложение № 1, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение за безсрочно право на прокарване на сервитут за поземлен имот с идентификатор 48393.4995.10 - **от 2016 лева на 13 554 лева** и за поземлен имот с идентификатор 48393.4996.35 - **от 251 лева на 1684,80 лева**.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. А. К., ЕГН: [ЕГН], А. П. К., ЕГН: [ЕГН] и Р. К. К., ЕГН: [ЕГН] разноски в размер на по 1263,98 /хиляда двеста шестдесет и три лева и деветдесет и осем стотинки/ лв. за всеки един от тях или общо разноски в размер на 3791,94 /три хиляди седемстотин деветдесет и един лева и деветдесет и четири стотинки/.

Решението на основание чл. 215, ал. 7, т. 5 от Закона за устройство на територията е окончателно и не подлежи на обжалване.
Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: