

РЕШЕНИЕ

№ 2157

гр. София, 02.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 07.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **2538** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба на Н. К. Г., П. И. К. и И. К. И., подадена чрез адв.В., срещу Решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021г. на комисията по чл.210 ЗУТ при Район „К.“-СО с искане да бъде отменено, в условията на евентуалност – изменено, в частта, с която се определя размера на паричното обезщетение /уточнителна молба от 10.04.2023г. на л.339 по делото/.

В съдебно заседание така направеното искане се поддържа чрез адв.В., който претендира присъждане на разноските по производството.

Ответникът по оспорването, чрез юрк.С. в съдебно заседание, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна, тъй като приетата от комисията по чл.210 ЗУТ оценка е изготвена от независим лицензиран оценител, който не е служител на общинската администрация. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Възражава срещу прекомерността на заплатения адвокатски хонорар.

Заинтересованата страна „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД чрез юрк.В. в съдебно заседание, също моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Не претендира присъждане на разноски.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като се запозна с изложеното в жалбата, становищата на страните и

доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

С Решение № 35 по Протокол № 4 от 19.12.2019г. на Столичния общински съвет /СОС/ е одобрен проект за парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект „Нова въздушна линия 110 кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ от съществуващ стълб № 1 през поземлени имоти извън урбанизирани територии в землищата на [населено място], [населено място], [населено място] и [населено място], район „Нови Искър“ до съществуващ стълб № 60 в ПИ с КИ 68134.8333.86, в който се намира подстанция „Металургична“, землище К., район „К.“-СО.

Решението е обнародвано в ДВ, бр.18/28.02.2020г., Неофициален раздел.

Съгласно Констативен протокол от 08.05.2020г. в законоустановения 30-дневен срок възражения срещу решението не са постъпили.

С писмо вх.№ РКР20-ТД26-881/17.09.2020г. на изпълнителния директор на Е. ЕАД същият е поискал от кмета на Район „К.“-СО във връзка с изграждането на одобрения с посочения по-горе ПУП електропровод да посочи сметка в търговска банка, по която да бъдат преведени обезщетенията за сервитутите, които ще възникнат в имотите, засегнати от трасето на обекта. Поискано е и назначаването на комисия по чл.210 ЗУТ, която да разгледа изготвените от независими лицензирани оценители оценки за размера на обезщетението. Сред засегнатите имоти е и този на жалбоподателя с площ 525 кв.м, с идентификатор 68134.8281.936 по КККР на [населено място], район „К.“,[жк], м.,М. воденица“.

По делото е приложен оценителски доклад от м.септември 2020г., изготвен от „Хемус консулт“ ЕООД, където процесният имот е посочен с пореден № 135, посочено е, че засегнатата площ е 1 кв.м, съответно определеното обезщетение е в размер на 2 лева за така възникналия безсрочен сервитут.

Назначената със Заповед № РКР19-РД91-26/25.11.2019г. на кмета на Район „К.“-СО комисия по чл.210 ЗУТ е разгледала подаденото заявление вх.№ РКР20-ТД26-881/17.09.2020г. и е приела изготвените от независимия лицензиран оценител оценки за определяне размера на дължимото парично обезщетение по пазарни цени по приложен списък.

Решението е съобщено на оспорващите с писмо изх.№ РКР23-ГР94-212/02.02.2023г., получено от тях на 13.02.2023г. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена в деловодството на съда на 24.02.2023г.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице се установява, че засегнатата площ на имота от сервитута е 1кв.м /толкова, колкото е посочено и в оценката, приета в административното производство/. Имот с идентификатор 68134.8281.936 е земеделска земя с начин на трайно ползване нива, 4 категория.

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, процесният поземлен имот предмет на СТОЕ, попада в устройствена зона „С.“ - земеделска зона без право на застрояване.

С оглед на предназначението на имота /земеделски/, начина на трайно ползване /нива/ и липсата на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП-

ПРЗ/ за поземления имот към датата на приемане на оспореното Решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021г. становището на експертната е, че същият следва да бъде оценен като земеделски имот, без право на застрояване.

При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута, е използван пазарен подход - Метод на сравнимите продажби, като е извършено съпоставяне на цените от действително сключени продажби на имоти със сходни характеристики, като крайната оценка е съобразена изцяло с категорията на земята, местоположението ѝ, определеният начин на трайно ползване и др. показатели и критерии.

Оценката е съобразена и с нормата на чл.64 от Закона за енергетиката /ЗЕ/, според която върху имота възниква сервитут, включващ право на прокарване и право на преминаване на въздушен електропровод ВЛ 110 kV, хора и техника за изграждането и експлоатацията на електропровода и ограничаване ползването на имота в площта, включена в сервитутната ивица: не се допуска застрояване, засаждане на трайни насаждения, високостеблена растителност, прокарване на проводи на други мрежи от техническата инфраструктура.

При определяне размера на обезщетението, дължимо на собственика на имотите при учредяване на безсрочен сервитут са взети предвид: справедлива пазарна стойност на земята /СПСзем/, определена чрез сравнение с аналози /сравнителен метод/; площ на имота, включена в границите на сервитута /сервитутна ивица/ S серв; срокът на ограниченото вещно право; видовете ограничения: ограничения на ползването на земята в сервитутната ивица: не се допуска застрояване, засаждане на трайни насаждения и високостеблена растителност, прокарване на проводи и други мрежи на техническата инфраструктура, право на преминаване и прокарване на електропровода. При определяне показателя за справедливата пазарна стойност на земята, е възприета претеглена цена за земя V категория.

Анализирани са сключени сделки през 2020г. и 2021г. в районите „Нови Искър“ и „К.“, в резултат на което са установени три сделки, които могат да послужат като пазарен аналог. Средната пазарна стойност по тях за 1 дка е 5077,31 лева.

В резултат на изчисленията по формулата $S_{серв.ВЛ} = S_{зем.х} K_c \times K$ е определена справедлива пазарна стойност на сервитута с площ от 0,001 дка в размер на 3,88 лева. Въз основа на така установеното от фактическа и правна страна съдът прави следните изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ, по арг. от разпоредбата на чл.210, ал.3 ЗУТ, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно с оглед въведеното твърдение за приемане на пазарна оценка, която е по-ниска от пазарните цени на имоти със сходни характеристики в съседство, което обосновава и наличието на правен интерес от оспорването. Спазен е преклузивният 14-дневен срок за оспорване с оглед данните за връчване на акта и подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Легална дефиниция на понятието "Техническа инфраструктура" е дадено в т.31 на § 5 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и това е система от сгради, съоръжения и

линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност. Съгласно § 1, т.20, 21 и 22 ДР ЗЕ, "Електропреносна мрежа" е съвкупност от електропроводи и електрически уредби, които служат за пренос, трансформиране на електроенергията от високо на средно напрежение и преразпределение на електроенергийни потоци; "Електропроводи" са въздушни или кабелни съоръжения за свързване на електрически уредби, предназначени за пренос, транзитиране или разпределение на електрическа енергия, които съответстват на "линейни инженерни мрежи на електроснабдяването" по смисъла на Закона за устройство на територията; "Електроразпределителна мрежа" е съвкупност от електропроводи и електрически уредби с високо, средно и ниско напрежение, която служи за разпределение на електрическа енергия.

Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти е уредено в чл.193 ЗУТ. Съгласно посочената разпоредба правото на прокарване се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите като с договора се придобива правото да се изгради и придобие собствеността върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура в чуждия имот. Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на прокарване се учредява със заповед на кмета на общината /ал.3/, като цената на учреденото право се определя по реда на чл.210 и се заплаща преди издаване на заповедта /ал.8 на чл.193/. Съгласно чл.210, ал.1 ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършва по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. В процесния случай предмет на обжалване е именно решението на комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, с което тя е приела предложената от лицензиария оценител оценка. Комисията е назначена със Заповед № РКР19-РД91-26/25.11.2019г. на кмета на Район „К.“-СО /л.200/ въз основа на предоставените му от кмета на Столична община правомощия със Заповед № СОА17-РД09-62/19.06.2017г. /л.189 и сл./. Протоколът, в който е обективизирано оспореното решение е подписан от всички членове на комисията по чл.210, ал.1 ЗУТ, с изключение на П. С., който е в отпуск по болест, с което е изпълнено изискването по чл.59, ал.1, т.8 АПК. Решението е прието с единодушие от членовете на комисията и протоколът, в който е обективизирано е подписан от тях. С оглед това съдът приема, че оспореният акт е постановен от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт.

Спазена е установената писмена форма, актът съдържа изискуемите по чл.59, ал.2 АПК реквизити, изложени са фактически и правни основания за издаването му. За фактически основания следва да бъдат възприети и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия – в случая оценителския доклад, приложен на л.221 и сл. по делото. Не се установяват допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Правилно е приложен обаче материалният закон.

От приетия като доказателство по делото оценителски доклад се установява, че за определяне на пазарната стойност на сервитутните права е използван метода на

капитализиране на бъдещите рентни приходи, който се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и др. фактори. Стойността на имотите се разглежда като съотношение между средно годишно рентно плащане и подходяща норма на капитализация на приходите.

Съгласно разпоредбата на чл.210, ал.1 ЗУТ, която е приложима към процесния случай, изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетенията се извършва по пазарни цени. При изготвяне на заключението по делото вещото лице е използвало метода на пазарния подход - Метод на сравнимите продажби, който според съда е приложим в случая, с оглед посоченото изискване по чл.210, ал.1 ЗУТ. Въз основа на приложения метод при сравняване на сделки с имоти със сходни характеристики и местоположение вещото лице е определило обезщетение за процесния сервитут в размер на 3,88 лева, за разлика от оценителя в административното производство, който при използване на посочения от него метод, неприложим според съда, е получил стойност в размер на 2 лева.

Така установеното несъответствие в размера на обезщетението, одобрен с оспореното решение и установен посредством приетото експертно заключение обуславя извод за основателност на оспорването, тъй като потвърждава твърдението на жалбоподателите, че цената на правото на прокарване на отклонението от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имота им не съответства на пазарните цени в съответствие с изискването на чл.210, ал.1 ЗУТ. Посоченото обосновава извод за незаконосъобразност на оспорения акт поради неправилно приложение на материалния закон при определяне размера на дължимото обезщетение. Ще следва предвид това решението да бъде изменено в оспорената част. При този изход на спора на жалбоподателите се следват разноските по производството. Такива са доказани в общ размер на 1630 лева, от които 30 лева за заплатена държавна такса по оспорването, 600 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице и 1000 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 24.02.2023г. Неоснователно намира съдът възражението на пълномощника на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като същото е под минимума, определен в чл.8, ал.2, т.1 НМРАВ и е за тримата жалбоподатели, всеки от който има право на разноски за адвокатско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд – София град, II отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Н. К. Г., П. И. К. и И. К. И., Решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021г. на комисията по чл.210 ЗУТ при Район „К.“-СО в частта на определеното за имот с идентификатор 68134.8281.936 обезщетение като го увеличава от 2 /два/ лева на 3,88 лева /три лева и осемдесет и осем стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. К. Г., П. И. К. и И. К. И. сумата в размер на 1630 /хиляда шестстотин и тридесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно на основание чл.215, ал.7, т.5 ЗУТ и не може да бъде обжалвано.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: