

РЕШЕНИЕ

№ 1558

гр. София, 09.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1244** по описа за **2021** 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 „София Ринг“ ООД, представлявано от управителя М. С. С. , чрез адв. И. Ю. А. – Р. - САК срещу решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. на комисия, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“, в частта относно определения размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокарване и сервитут за изграждане на обект „Нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична “ през имоти с идентификатор № 44224.5791.64, №44224.5791.65, № 44224.5791.89 и № 44224.5791.124 .

Жалбоподателят посочва, че определеното обезщетение за имота е крайно несправедливо и не съответства на пазарната стойност. Преминаването на сервитута и ограниченията по него правило неговото реално използване почти невъзможно.

В проведените открити съдебни заседания жалбоподателят се представлява от адв. И. Ю. А. – Р. - САК и поддържа своята жалба. В хода на устните състезания, моли да се отмени решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. в оспорената част и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота по вариант Б на изготвената съдебно – техническа и оценителна експертиза. Претендира възстановяване на направените разноски.

Ответникът - Столична община, район ”Нови Искър”, в придружителното писмо изх. № РНИ21-КЦ01-31 от 3.02.2021г., с което е изпратена административната преписка,

изразява становище за неоснователност на оспорването на акта. Посочва , че определените обезщетения са справедливи , защото става дума за въздушна линия и няма да се засегнат самите имоти.

Заинтересованата страна "Електроенергиен системен оператор" ЕАД чрез процесуалния си представител юриконсулт В. изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят С. - Р. ООД е собственик на имоти с идентификатори: № 44224.5791.64, № 44224.5791.65, № 44224.5791.89 и №44224.5791.124. Нотариалните актове, с които дружеството е закупило процесите имоти са приложени на 14 - л.23 по делото. От анализа на тези актове се установява, че дружеството е закупило процесите имоти през 2007 и 2008 година. ПУП - ПП за трасето на на обект: Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“до подстанция „Металургична“ през поземлени имоти извън урбанизираните територии в землища на [населено място], [населено място], [населено място], [населено място] от район „Нови Искър“-СО и землище „К., район „К.-СО, одобрен с Решение №35 по Протокол № 4 От 19.12.2019г. на СОС.

От материалите по делото се установява, че за землището на [населено място], в което попадат процесите имоти със Заповед №РД-18-5 от 13.01.2012 г. е одобрена кадастрална карта, която е в сила и към момента. За установяване на границите на имотите, собствени на жалбоподателя и процесии по делото е ползван съвместен цифров модел между действащата кадастрална карта и Картата на възстановената собственост на землището на [населено място]. Въз основа на направеното проучване се установи, че имотите от КВС на землището на [населено място] са пренесени по цифров път в КККР, като описаните в нотариалните актове имоти са идентични с имотите с идентификаторите, посочени в жалбата.

По отношение на четирите процесии имота на жалбоподателя,оценките за които са предмет на делото се констатира:

Имот с № 015124 по КВС на землището на [населено място] , описан в н.а. №69 от 25.04.2008 г. (л.14 по делото) е идентичен с ПИ с идентификатор 44224.5791.124 с площ от 1130 кв.м. - земеделска земя, 4 категория. Двата имота са изцяло идентични. По действащия ОУП на [населено място] към момента имотът попада в зона С., а съгласно зоните за далекоперспективно развитие по същия ОУП - в зона СМФ2д. Площта, засегната от сервитута на предвидения електропровод за ПИ 44224.5791.124 е в размер на 13 кв.м. , колкото е била определена и отразена в таблицата - Приложение 1 към обжалваното решение.

От анализа на графичната част на предвидените трасе и сервитут на въздушната линия се установява, че трасето на въздушната линия не засяга този имот. Засегната от сервитута към електропровода е малка част от имота в размер на 13 кв.м., намиращи се в югоизточния ъгъл на имота. Към момента имотът представлява обработваема орна земя.Имотът попада в обхвата на зона СМФ2д, но към момента имотът не попада в започната процедура за изменение на статута му.

Имот с № 015089 по КВС на землището на [населено място], описан в н.а. № 27 от 21.06.2007 г. (л.16 по делото) е идентичен с ПИ с идентификатор 44224.5791.89 с площ от 4 510 кв.м. - земеделска земя, 4 категория. Двата имота са изцяло идентични,

като разликата от 1 кв.м. между площта на имота по КККР и площта му по нотариален акт е изцяло в обхвата на допустимата точност по ЗКИР. По действащия ОУП на [населено място] към момента имотът попада в зона С., а съгласно зоните за далекоперспективно развитие по същия ОУП - в зона СМФ2д.

От анализа на графичната част на предвидените трасе и сервитут на въздушната линия се установява, че трасето на въздушната линия не засяга този имот. Засегнатата от сервитута към електропровода част от имота в размер на 713 кв.м. представлява ивица по цялата му югозападна граница с ширина от 0 до 8.20 м. Към момента имотът представлява обработваема орна земя.

От анализа на далекоперспективните зони в ОУП на [населено място] се установява, че имотът попада в обхвата на зона СМФ2д, но към момента имотът не попада в започната процедура за изменение на статута му.

Имот с № 015065 по КВС на землището на [населено място], описан в н.а. № 115 от 22.05.2007 г. (л.20 по делото) е идентичен с ПИ с идентификатор 44224.5791.65 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория. Двата имота са изцяло идентични, като разликата от 1 кв.м. между площта на имота по КККР и площта му по нотариален акт е изцяло в обхвата на допустимата точност по ЗКИР. По действащия ОУП на [населено място] към момента имотът попада в зона С., а съгласно зоните за далекоперспективно развитие по същия ОУП - в зона СМФ2д. Площта, засегната от сервитута на предвидения електропровод за ПИ 44224.5791.65 е в размер на 1 611 кв.м. , колкото е била определена и отразена в таблицата - Приложение 1 към обжалваното решение. Трасето на предвидения електропровод преминава с дължина от 49 метра въздушно над изследвания имот, а сервитутът на електропровода заема почти половината от имота, като незасегнатата остава само южната му част в размер на 2 429 кв.м.

Този имот също към момента представлява обработваема орна земя. От анализа на далекоперспективните зони в ОУП на [населено място] се установява, че имотът попада в обхвата на зона СМФ2д, но към момента имотът не попада в започната процедура за изменение на статута му.

Имот с № 015064 по КВС на землището на [населено място], описан в н.а. № 115 от 22.05.2007 г. (л.20 по делото) е идентичен с ПИ с идентификатор 44224.5791.64 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория. Двата имота са изцяло идентични. По действащия ОУП на [населено място] към момента имотът попада в зона С., а съгласно зоните за далекоперспективно развитие по същия ОУП - в зона СМФ2д.

Този имот също към момента представлява обработваема орна земя. От анализа на далекоперспективните зони в ОУП на [населено място] се установява, че имотът попада в обхвата на зона СМФ2д, но към момента този имот също не попада в започната процедура за изменение на статута му.

От „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД до кмета на Столична община, район „Нови Искър“ е подадено заявление вх.№ РНИ20-МК92-328/23.09.2020г. за възникване на сервитут на основание чл. 64, ал.2 от Закона за енергетиката, който съгласно действащия регулационен план, одобрен с решение № 35 на СОС от 19.12.2019г., е предвидено да премине през поземлени имоти извън урбанизирани територии в землищата на [населено място] искър, [населено място], [населено място], [населено място], кв.К. до съществуващ стълб № 60 в ПИ с идентификатор 68134.8333.86, в който се намира подстанция „Металургична“. Освен въздушното прокарване на електропреносната мрежа, в засегнатите имоти се предвижда стъпка за

изграждане на стълбове. Поради това се иска от кмета на район „Нови Искър“ да предприеме необходимите действия за определяне на размера на дължимите обезщетения на собствениците на засегнатите имоти по чл. 210 от ЗУТ.

От „ЕСО“ ЕАД допълнително е представен оценителски доклад, изготвен от „Хемус консулт“ ЕООД за определяне на пазарната стойност на безсрочен сервитут, в т.ч. и трайно заетата площ от стъпката на стълб в ПИ, засегнати от изграждането на обект: „нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“. В материалите по делото е приложен оценителският доклад, с който е определена пазарната стойност на сервитута на засегнатите имоти от одобрения ПУП - ПП за изграждането на обект Нова въздушна линия 110 kV от подстанция К. до подстанция Металургична.

За определяне на стойността на сервитута е определена стойността на земята по два метода - по метод на пазарните аналози, като при този метод са ползвани офертни цени на имоти и по приходен метод - чрез капитализиране на бъдещите рентни приходи, като на стойностите по двата метода са дадени коефициенто 0.9 на първия и 0.1 на втория.

Документите са разгледани от комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на Столична община, район „Нови Искър“, която с Протокол № 6 от 29.10.2020г. е приела, че оценката за обезщетението за право на прокарване и сервитут за засегнатите имоти на жалбоподателя е както следва :

За ПИ с идентификатор 44224.5791.124 с площ от 1130 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 14 лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.89 с площ от 4 510 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 774лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.65 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 1750 лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.64 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 2 293 лева.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. С. Б. К. , което се възприема от съда, като обективно, компетентно и безпристрастно изготвено. От данните на СТЕ се установяват следните релевантни за предмета на спора факти:

През поземлен имот с идентификатор № 11884.5606.173 по КККР на [населено място], р-н „Нови Искър“, се предвижда построяване на нов двоен електропровод 110 kV за две тройки проводници тип АСО-400 и едно мълниезащитно въже с вградени оптични влакна. Ще бъдат използвани стоманорешетъчни стълбове болтова поцинкована конструкция за напрежение 110 kV с бъчвообразно разположение на проводниците. Засегнатата площ от сервитута на въздушната линия е както следва:

За ПИ с идентификатор 44224.5791.124 с площ от 1130 кв.м. - земеделска земя, 4 категория засегнатата от сервитута към електропровода е малка част от имота в размер на 13 кв.м., намиращи се в югоизточния ъгъл на имота.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.89 с площ от 4 510 кв.м. - земеделска земя, 4 категория засегнатата от сервитута към електропровода част от имота в размер на 713 кв.м.представлява ивица по цялата му югозападна граница с ширина от 0 до 8.20 м

За ПИ с идентификатор 44224.5791.65 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория засегнатата част заема почти половината от имота, като незасегнатата остава само южната му част в размер на 2 429 кв.м.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.64 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4

категория засегнатата част заема почти половината от имота, като незасегнатата остава само северната му част в размер на 1 927 кв.м.

Действащият ПУП-парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизираните територии за трасе на обект : Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ през поземлени имоти извън урбанизираните територии в землища на [населено място], [населено място], [населено място], [населено място] от район „Нови Искър“ и землище „К., район „К.“ на Столична община е одобрен с Решение №35 по Протокол №4 от 19.12.2019г. на СОС

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение №960/16.12.2009г. от Министерски съвет, процесния 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 2020г. , становището на експертизата е, че същия следва да бъде оценен като земеделски имоти, без право на застрояване.

При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а от там и на сервитута е използван от вещото лице 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 им, определеният им начин на трайно ползване и др. показатели и критерии.

Оценката е съобразена и с нормата на чл.64 от ЗЕ, като 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 средно претеглена цена за земя IV категория .

Цената на земята е определена по метода на пазарните аналози, като са ползвани реално сключени сделки за земеделска земя в района. Като аналози са използвани сделки за имоти, които попадат в еднаква зона с тази на оценяваните имоти, а именно - зона СМФ2д, както и се намират в близост до процесите по делото имоти. Установените актове за такива имоти са въз основа на направения анализ на всички предоставени на жалбоподателя от СВ сделки за имоти в землището на [населено

място] от м. януари 2020 г. до м. декември 2022 г. При това са установени осем вписани сделки за имоти, които попадат в същата зона по ОУП, а именно - зона СМФ2д. След анализ на актовете за тези имоти - Приложения 1-8 се установява, че в седем от осемте акта предмет на сделките са повече от един имот, като от имотите, описани в един нотариален акт само по един или два попадат в зона СМФ2д- предмет на изследването. Само в единият от нотариалните актове, а именно - н.а. №109 том I, рег.3984, дело 98 от 14.05.2020 г. (Приложение 8) предмет на акта е само един имот - ПИ 44224.5780.111 с площ от 470 кв.м., намиращ се в землището на [населено място] и попадащ в зона С. по действащия ОУП и в зона СМФ2Д по далекоперспективните зони. Т.е имотът може да бъде използван като аналог.

Изчислението на стойността на размера на паричното обезщетение е съобразено с критериите, посочени в чл.65 от ЗЕ и е определена по формулата:

$S.. = Sзем \times Kс \times K.$ където:

S. е справедливата пазарна стойност на сервитутното право;

Sзем е пазарната стойност на земята, заета от сервитутната ивица,

Kс-коэффициент, отчитащ срока - $Kс = /1-1.05п/$, където е броя на годините, за които е ограничено правото. За безсрочно сервитутно право $Kс = 0,9$ - коэффициент е съответстващ на максималният допустим по чл.23, ал.1 от Приложение 2 на ЗМДТ

K. - експертно определян коэффициент, отчитащ вида на сервитута/при отрицателен сервитут е равен на 1,00, а при положителен се определя в зависимост от ограниченията, които сервитутът налага на собственика на земята за ползването и е в границите между 0,5 и 1,0,. В случая, тъй като сервитута на електропровода не позволява извършване на част от земеделските дейности, с което ще се наруши основното предназначение на земята, както и ще се затрудни проектирането и определянето на бъдещо застрояване след евентуално преотреждане на имота е възприет коэффициент от 0.70 за имоти с идентификатори №44224.5791.124 и №44224.5791.89 и коэффициент 0.80 за имоти с идентификатори №44224.5791.65 и №44224.5791.64. Определените коэффициенти са различни, тъй като за първите два имота сервитута засяга малка част от имотите и е сервитутната ивица е разположена в края им, при което няма да има проблем и при евентуално изработване на ПУП за тези имоти. За вторите два имота е определен по-висок коэффициент, тъй като сервитутната ивица преминава през средата на имотите и заема почти половината от всеки един от тях. Тъй като в имотите не се установи наличието на стъпки на стълбове, за тях коэффициент 1 не е определян.

Както се вижда от изложеното по-горе, разликата между определената стойност на имотите въз основа на реални сделки и тази , определена въз основа на офертни цени е много голяма.

Процесите по делото имоти на жалбоподателя попадат в зона С. по ОУП на С.. За процесите имоти няма започната процедура за изваждането им от земеделския фонд и няма започната процедура за изменение на статута

им. Приложените по делото материали, включително заповеди и Решение на СОС за одобряване на изготвен ПУП за землището на [населено място] не се отнасят за процесите по делото имоти, а за други имоти, собственост на жалбоподателя, които се намират на разстояние между 280 и 430 метра североизточно от процесите по делото имоти.

Съгласно окончателния проект за урбанизираните територии за далекоперспективно развитие и четирите процеси имоти попадат в зона СМФ2д (смесена многофункционална зона 2-предимно за околорадския район), която зона при изработване на ПУП би позволила 40% плътност на застрояване при К. 1.2

Пазарната цена на процесния сервитут за имотите на жалбоподателя е изчислена в два варианта, а именно:

Вариант А -въз основа на стойността на имотите, изчислена в съответствие с действително сключени сделки, предоставени от СВ и Вариант Б- изчислен въз основа на установени оферти за имоти в близост до процесите имоти и които попадат в зони за далекоперспективно развитие еднакви и сходни с тази на процесите имоти.

При така установеното от фактическа страна, **Административен съд София-град** обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в законоустановения за това срок по чл.149 ал.1 от АПК и от лице, което има правен интерес от оспорването, доколкото процесният акт пряко и непосредствено засяга материални права на „София Ринг“ ООД, представлявано от управителя М. С. С..

Атакуваното решение е издадено от компетентен административен орган – комисия по чл. 210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“.

Актът е мотивиран по см. на чл.59 ал.2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Актът е мотивиран, като са посочени, както правните, така и фактическите основания за постановяването му, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес.

Мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/,

съответно до отмяна на издаденото решение /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените-чл.34 ал.3 и чл.35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем.

Съгласно чл. 64, ал.1 от Закона за енергетиката, при разширение на съществуващи и при изграждане на нови линейни енергийни обекти в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути. В случая не се оспорва факта, че „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД ще изгражда и експлоатира енергиен обект: „нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“.

Съгласно ал.4 на същата разпоредба сервитутите възникват, когато: 1. има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти, и 2. титулярят на сервитута изплати или внесе еднократно обезщетение по реда на ал. 6 на разположение на собственика, и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот. В ал.6 е предвидено, че определянето на размера и изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършват по реда на чл. 210 и 211 от Закона за устройство на територията или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител.

Налице е първата предпоставка, защото с решение № 35 от 19.12.2019г. на СОС е одобрен проект за парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект „Нова въздушна линия 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ от съществуващ стълб № 1, през ПИ извън урбанизирани територии в землищата на [населено място], [населено място], [населено място], [населено място] до съществуващ стълб № 60 на ПИ с идентификатор № 68134.8333.86, в който се намира подстанция „Металургична“. Решението е обнародвано в ДВ, бр.18 от 28.02.2020 г, като няма данни същото да е оспорено. За изпълнение на втората предпоставка е започнала процесната процедура, като за определяне на размера на дължимото обезщетение за сервитутите на енергийния обект е избран първият посочен в закона вариант – по реда на чл. 210 и 211 от ЗУТ.

Съгласно чл. 210, ал.1-3 от ЗУТ 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. Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията. Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Те могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1 ЗУТ.

Съдът приема, че процесният протокол, в който е инкорпорирано решението на комисията за определяне на размера на обезщетението за сервитут върху имоти с № 44224.5791.124 , № 44224.5791.89 , № 44224.5791.65 и № 44224.5791.64 е незаконосъобразен. Размерът е определен в експертен доклад на „Хемус консулт“ ЕООД чрез претегляне на оценките на имотите по метода на посредственото сравнение и метода на капитализиране на бъдещите рентни приходи. Видно от т.3.1. на оценителския доклад, е използвана информация за цени на сходни имоти от вече осъществени продажби и информация за предлагане на сходни имоти след подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти. Не са посочени обаче конкретните имоти, с които оценителят е извършил сравнението, нито са приложени доказателства за осъществени сделки с тях. Видно от т.5 от оценителския доклад тегловия коефициент на метода на посредственото сравнение в общата оценка на имотите е 0,9, т.е. влияе сериозно върху общата оценка на имотите и неправилното изчисляване на пазарната стойност на имотите по този метод води до неправилност на общата им оценка. Поради това , съдът възприема за правилен използваният от вещото лице инж. С. К. метод на справедливата пазарна стойност на имотите, който изхожда от цените на сходни имоти от същата категория в близост до процесните, формирани при реално сключени сделки за покупко-продажба, съгласно приложени към заключението и подробно по-горе цитирани нотариални актове. Изчислената на база на този метод стойност на 1 дка е коригирана с коефициент, отчитащ срока на сервитута – безсрочен, и вида му с оглед степента, с която ограничава ползването на имота. При така посочения механизъм справедливата пазарна стойност на сервитута под въздушната линия вещото лице е определило както следва :

За ПИ с идентификатор 44224.5791.124 с площ от 1130 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 17.04 лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.89 с площ от 4 510 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 934,32 лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.65 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 2412,63 лева.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.64 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория е 3162,93 лева.

От изложеното следва, че размерът на равностойното парично обезщетение за правото на сервитут на въздушна линия и стъпка на един стълб през поземления имот на жалбоподателя е определен неправилно, което обосновава основателност на жалбата, тъй като води до увеличаване на размера на дължимото обезщетение. Оценката на имота, засегнат от учредения сервитут е елемент от материалната законосъобразност на решението, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването му, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

Определената пазарна оценка във вариант Б от изготвената от в.л. К. експертиза не може да бъде приложена по настоящото дело. Тази оценка е извършена на база на офертни цени за продажба на имоти и не е свързана с установената практика, за аналог при определяне на пазарната цена да се вземат реално сключени сделки. Офертната стойност е хипотетична и нейното приемане би довело до приемане на непроверими факти и би довело до правна несигурност. Съдът счита, че пазарната оценка следва да се основава на реално сключени сделки, а не на хипотетични такива. Мотивът, че в нотариалния акт не се вписва реално платената цена е житейски, но не и юридически приемлив. Тази незаконосъобразна практика не може да бъде възприета, като основа за определяне на пазарната оценка на имота в настоящото производство.

Съдът не кредитира, приетото в съдебно заседание на 27.04.2022г., заключение по съдебно оценителна експертиза. Тази експертиза е оспорена от жалбоподателя поради противоречие с доказателствата по делото. Вещото лице А. не е използвала съответни пазарни аналози и не е отчетла спецификите на оценяваните имоти. Тези констатации са мотивирали съда да назначи повторна експертиза.

По изложените съображения, съдът заключава, че подадената жалба е доказана по правното си основание и следва да бъде уважена, като се увеличи размера на дължимото на жалбоподателя обезщетение, възлизащо на стойността, посочена във вариант.

При този изход на спора и на основание чл.143 ал.1 от АПК в полза на жалбоподателката следва да се възстановят от ответника направените от нея разноски в производството, които са доказани в размер на сумата от 2230.00 лева – адвокатски хонорар в размер на 1080 лева, 50 лева държавна такса и 1100 лева възнаграждение на вещи лица. Претендиращият адвокатски хонорар е реално заплатен и е съобразен с размера определен в Наредба 1/2004г. за минималния размер на адвокатските възнаграждения.

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

Административен съд София-град, 76 –ти състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на „София Ринг“ ООД, *решение по т.2.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. т.67,68,69 и 71* на комисия, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“, в частта относно определения размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокарване и сервитут за изграждане на обект „Нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургичен“ през имоти с идентификатори № 44224.5791.124 , № 44224.5791.89 , № 44224.5791.65 и № 44224.5791.64, като:

ОПРЕДЕЛЯ размер на дължимото обезщетение на собствениците на ПИ с идентификатор 44224.5791.124 с площ от 1130 кв.м. - земеделска земя, 4 категория в размер на 17.04 лева /седемнадесет лева и четири стотинки/.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.89 с площ от 4 510 кв.м. - земеделска земя, 4 категория в размер на 934,32 лева /деветстотин тридесет и четири лева и тридесет и две стотинки/.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.65 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория в размер на 2412,63 лева /две хиляди четиристотин и дванадесет лева и шейсет и три стотинки/.

За ПИ с идентификатор 44224.5791.64 с площ от 4 039 кв.м. - земеделска земя, 4 категория в размер на 3162,93 лева /три хиляди сто шейсет и два лева и деветдесет и три стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община, район „Нови Искър“ с адрес: [населено място], район „Нови Искър“, [улица] да заплати на „София Ринг“ ООД , представлявано от управителя М. С. С. , чрез адв. И. Ю. А. – Р. - САК сумата от 2230.00 лева /две хиляди двеста и тридесет/ лева на основание чл.143 ал.1 от АПК.

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:

