

РЕШЕНИЕ

№ 2796

гр. София, 25.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 09.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **3023** 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 АПК и чл.210, ал.2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е жалба на И. Й. Б. от [населено място] /починал в хода на производството- на 05.01.2024г./, поради което с протоколно Определение от 09.04.2024г. е заличен като страна, а вместо него са конституирани като жалбоподатели наследниците по закон, съгласно представено удостоверение за наследници от 12.01.2024г., а именно Н. Н. Б., С. И. Б.- В. и Н. И. Б., представлявани от общ пълномощник- адвокат П. Л. от САК.

Оспорва се Протокол № 3 от 02.03.2022г. на Комисията по чл.210 от ЗУТ, съдържащ решение на ответната комисия за определяне размера на еднократно обезщетение за сервитути в засегнати имоти, частна собственост, от трасе на газопровод и газопроводни отклонения, трасета 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, съгласно приложение № 1, неразделна част от протокола и по-конкретно оспорва се самият размер на обезщетението. Иска се определяне на по-висок размер на обезщетението. Ангажира се оценъчна експертиза по делото.

Иска се изменение на процесното решение на комисията по чл.210 от ЗУТ,

обективизирано в този протокол и определяне на по-висок размер на обезщетението.

В съдебно заседание, жалбоподателите се представляват от пълномощник-адвокат Л. от САК, който поддържа жалбата.

Ответната страна- Комисията по чл.210 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ22-РД-09-54 от 02.03.2022г. на Кмета на район „Нови искър“- Столична община, представя административната преписка. В съдебно заседание не изпраща представител.

Заинтересованата страна "Булгартрансгаз" ЕАД, в открито заседание се представляват от упълномощени представители, които оспорват жалбата, като неоснователна. Изразява становище за законосъобразност на определеното със заповедта обезщетение, а ако съдът кредитира заключение на вещо лице по делото, според тези страни правилно е заключение, изготвено от вещото лице Й. П., по повторната СТОЕ, доколкото същият има правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, а освен това е прието като неоспорено от жалбоподателите. Иска се потвърждаване на размера на обезщетението, съгласно оспорения протокол и да се остави жалбата без уважение. Претендират се разноските по делото, съгласно списък, вкл. и юрисконсултско възнаграждение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД- С.-ГРАД /АССГ/, в настоящият съдебен състав, намира оспорването за процесуално ДОПУСТИМО, като депозирано в законния срок и съобразно с изискванията на АПК, пред родово и местно компетентния административен съд, от лица с активна процесуална легитимация. Жалбата е насочена срещу индивидуален административен акт, по смисъла на чл.21 от АПК, който по съществото си е неблагоприятен за тримата оспорващи, встъпили в правата на наследодателя си, като се иска по-висок размер обезщетение, поради което жалбата следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Предмет на оспорване е актът, само в частта, с която е определена сума на парично обезщетение в размер на 1547 лева, съставляващо еднократното обезщетение за сервитутните права по реда на чл.64, ал.6 от Закона за енергетиката и чл.210 от ЗУТ, с квадратура 0.963 кв.м. по отношение на притежаван от наследниците на И. Б. с идеални части от поземлен имот, в землището на [населено място], местност „М.“, а именно имот с № 077004, по плана на земеразделянето, съгласно Решение № 1710 от 22.11.1999г., с идентификатор 00357.5068.4 по КККР на поземлена комисия, район Нови Искър-СО, във връзка с реализацията на 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, съгласно приложение № 1, неразделна част от протокола.

Видно от съдържанието на протокола, обективиращ решенията на комисията, същата се произнася по заявление на заинтересованата страна "Б." ЕАД, с искане да се определен размерът на еднократното обезщетение за сервитутни права по реда на чл.64, ал.6 от ЗЕ и чл.210 от ЗУТ.

Няма спор, а и от представените доказателства се установява, че процесният имот, съсобственост на праводателя на жалбоподателите е един от тези засегнати имоти,

респективно същият е посочен под № 16 в Приложение № 1. Видно от обективизираните в него характеристики на земята, същата е четвърта категория земеделска земя /нива/, с площ 1 148 дка, а засегнатата площ е 0.963 дка. Сочи се, че дължината на трасето е 48.53 метра.

По делото фактите относно изграждане на обекта въобще не са предмет на оспорване. Единствено се оспорва размера на обезщетението, като жалбоподателите се позовават на заключението на инж.С. К. по първоначалната експертиза, оспорена от заинтересованата страна, по чието искане бе извършена повторна експертиза. Макар, заинтересованата страна да не оспорва последното заключение, счита, че размерът на обезщетението е определен правилно именно с оспореното решение на комисията по чл.210 от ЗУТ и се иска съдът да съобрази него при постановяване на решението.

Безспорно е обстоятелството, че отчужденият имот е собственост на тримата наследници на първоначалния жалбоподател И. Б. /б.жител на [населено място]/, което и се установява от приетите по делото писмени доказателства.

В оспорената заповед обезщетението е определено на сумата от 1547 лева. Оценката е изготвена от лицензиран оценител, при спазване условията на чл.65 от ЗЕ, се сочи в мотивите на решението. Заявява се, че определянето на цената е извършено съобразно пазарните цени на земеделската земя, извън границите на урбанизираната територия. Сочи се, че за определяне на тази стойност са използвани метод на пазарните сравнения /аналози/ от сравнителния подход и метод на директна капитализация на доход от приходен подход за оценяване, регламентирани в БСО.

Видно от представените по преписката документи. Е представена Експертна оценка за определяне на пазарната стойност на сервитутно право, изготвена от инж. Ст.Д., по възлагане от страна на „Булгартрансгаз“ЕАД. Посочени са методиките по които оценителят е конкретизирал точния размер на обезщетението, вкл. данните от налична ценова информация за продажби на земеделска земя за района на Столична община, съгласно цитираните интернет страници. Направен е анализ на цената на земеделската земя в страната при ползване на статистически данни, като краен резултат е посочена и стойността от 1547 лева по отношение процесния имот.

В хода на съдебното производство са извършени две съдебни оценителни експертизи, като по първата има и допълнение, както следва:

Първоначално е допуснато извършването на съдебно-техническа експертиза, извършена от вещото лице инж.С. К.. Съгласно заключението на вещото лице, действащият ПУП за обекта е ПУП-ПП, одобрен със Заповед № РД-02-15-156 от 13.11.2015г. от МРРБ и ПУП за изменение на ПП, одобрен със Заповед РД-02-15-5 от 11.06.2021г. Вещото лице коментира трасето на газовата връзка и констатира, че сервитута на газопровода заема почти цялата площ на имота, като извън него е само северният му ъгъл, с площ от 185 кв.м., попадащи в сервитута на ел.провода, т.е. останалите 963 кв.м. попадат в сервитута на газопровода, за който се отнася процесното решение. Вещото лице изтъква, че не твърди наличието на подобрения, което да бъде обект на допълнително оценяване, а от анализа на материалите става ясно, че ползването на имота е като земеделска земя в годините от неговото придобиване и се ползва и към настоящият момент за такива цели. Установено е започнатото изграждане на газова връзка, с изкопни дейности и доставяне на тръби. За определяне на стойността на сервитута вещото лице сочи, че следва да бъдат сравнявани цените на подобни имоти, които са земеделска земя и са разположени в

същия район. Вещото лице изтъква, че в материалите по делото не са приложени офертите за продажба на недвижими имоти, въз основа на които е определена цената на процесния имот, поради което тази експертиза не може да кредитира така заявените от лицензиария оценител данни. Вещото лице инж.С. К. е издирила и приложила към своята експертиза оферти, според които средната цена за кв.м. от земята, определена въз основа на тези оферти е 16.55 лева. Посочва се формулата за съответните изчисления, при които експертизата стига до извода, че пазарната стойност на 963 кв.м. от имота на жалбоподателя, който се засяга от трасето на газопровода и сервитута към него е в размер на 15299.72 лева, а изчислената пазарна стойност на обезщетението за този имот възлиза на сумата от 11015.80 лева.

Заклучението на вещото лице е прието в открито заседание на 13.06.2023г., макар да е оспорено от заинтересованата страна по същество.

Впоследствие с определение в закрито заседание е допуснато извършването на допълнително заключение по експертизата, изготвена от същото вещо лице и прието в открито заседание на 28.11.2023г., като отново е оспорено по същество от заинтересованата страна, по чието искане е допусната и повторна оценителна експертиза.

В допълнителната експертиза на инж.К. е изчислена стойността на правото на преминаване през процесния имот въз основа на аналози от възмездни сделки по пазарни цени, при спазване изискването на чл.210, ал.1 от ЗУТ, като е указано да уточни от какво приема стойности на оценката в двата варианта на заключението. Изрично се посочва, че вещото лице се е запознала с допълнително приложените нотариални актове с молба от заинтересованата страна и е направен обстоен коментар с представяне на графично изображения по отношение на всеки от тези имоти /сделки/. Обобщава се, че въз основа на тези детайлни изчисления е определена справедлива пазарна стойност на 963 кв.м. от сервитута, възникващ от трасето на газопровода, преминаващо през имота на жалбоподателя, а именно в размер на 8 064 лева. Изтъква се, че използваният в основната експертиза втори метод чрез капитализиране на рентата е с минимален коефициент и коментира тенденциите в пазарните цени, доколкото именно в северната част на Столична община се очакват сериозни инвестиции и раздвижване на пазара, при което цените на арендните договори значително изостават от пазарните, а арендните договори обичайно се сключват за период от 10 години.

При изслушване на вещото лице в открито заседание на 28.11.2023г., вещото лице изрично сочи, че в допълнителната експертиза е използвала сделки, съобразно указанието на съда. Посочила е защо са изключени от изчисленията някои от сделките. Изтъква се, че когато се оценяват земеделски земи те не се смесват. Идентичен начин на трайно ползване или категория на земята и това е причината за изключването на някои сделки.

Заклучението на вещото лице по повторната експертиза е прието в открито заседание на 09.04.2024г. Вещото лице също е представило в табличен вид. Използван е метод на пазарните аналози /сравнимите продажби/ за определяне пазарната стойност на земята, като е използвана база за сравнение освен със същият начин на трайно ползване и категория на земята, с допускания до две единици във възходящ или низходящ ред, т. в диапазона от 2-ра до четвърта категория, като са взети предвид и наложени ограничения. При така обективизираните от вещото лице сделки и характеристики на имоти изложени в табличен вид е определена пазарна стойност на

имота в размер на 2188 лева, а на сервитута в размер на 1575.36 лева.

При тези фактически констатации, съдът обоснова следните правни изводи:

Решението, обективизирано в посочения протокол е издадено от компетентен орган, в кръга на материалната му компетентност по закон – чл.210, ал.1 от ЗУТ и с оглед териториалната компетентност, според местоположението на недвижимия имот, който е предмет на отчуждаване. Спазена е писмената форма на акта, съгласно чл.59 ал.1 от АПК и съдържа всички изискуеми реквизити, с оглед валидността на акта, респективно са налице задължителните реквизити по чл.59, ал.2 от АПК, включително фактически и правни основания за постановеното решение. Съдът счита, че при издаване на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Това е така, защото издаденият акт, в оспорената по делото част /относно определеното обезщетение/ е постановен въз основа на съответен оценителен доклад, възложен на юридическото лице, което го е изпълнило и обективизираната от него оценка, поради което са ясни мотивите на ответния орган за определяне размера на това обезщетение, макар и обективизирани в друг източник от преписката, но това е допустимо, с оглед съществуващата задължителна съдебна практика /ТР № 16 от 1975г. на ОСГК на ВС/. По отношение правилното приложение на материалния закон и съблюдаване целите на закона при постановяване на административен акт от процесната категория, съдът взе предвид следното:

Съгласно чл.65, ал.1 от ЗЕ „Чл. 65. (1) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) Размерът на обезщетението по чл. 64, ал. 4, т. 2 се определя при прилагане на следните критерии:

1. площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута;
2. видовете ограничения на ползването;
3. срок на ограничението;
4. справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

По делото, макар да са оспорени констатациите на вещото лице С. К. относно използваната база за сравнение, съдът намира, че именно нейното допълнително заключение е детайлно и изчерпателно по релевантните към определяне на обезщетението критерии, цитирани и по-горе, поради което кредитира това заключение, тъй като счита, че отразява обективната стойност на дължимото обезщетение за сервитута. Вещото лице С. К. е правоспособен експерт, включително по оценката на недвижими имоти и няма отрицателни предпоставки да се кредитира това заключение, по силата на което размерът на обезщетението следва да се определи, съгласно приетото в о.з. на 28.11.2023г. допълнително заключение.

При това положение, обективизираното от заповедта обезщетение е незаконосъобразно по отношение на неговия размер и заповедта следва да бъде изменена, като бъде увеличен размерът до посочената в допълнителното заключение на в.л.С. К. стойност.

Обобщено, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА, доколкото се иска отмяна или по-конкретно изменение на заповедта относно размерът и определяне на „по-висок размер“ обезщетение, респективно следва заповедта да бъде изменена в оспорената част, с каквото правомощие съдът разполага по предвидения ред и да бъде определен

съответстващият на законовите изисквания размер, с оглед контекста на гореизложеното.

Разноски се претендират от жалбоподателите, а при този изход на спора и им се дължат, като в това число следва да се включат всички направени разноски, вкл. платената държавна такса от 10 лева, която е внесена по сметка на АССГ, депозит за вещо лице в размер на 600 лева и платеното адвокатско възнаграждение за представителство пред настоящата инстанция в размер на 840 лева, което следва да бъде присъдено изцяло. В заключение, следва да се присъдят в полза на жалбоподателите, на основание чл.143, ал.1 от АПК разноски общо в размер на 1450 лева.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.172, ал.2, вр. с ал.1 от АПК, АССГ, Второ отделение, 53 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Решение, съгласно Протокол № 3 от 02.03.2022г. на Комисията по чл.210 от ЗУТ, В ЧАСТТА, с което се определя размера на еднократно обезщетение за сервитути в засегнати имоти, частна собственост, от трасе на газопровод и газопроводни отклонения, трасета 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, съгласно приложение № 1, неразделна част от протокола, по отношение на поземлен имот, в землището на [населено място], местност „М.“, а именно имот с № 077004, по плана на земеразделянето, съгласно Решение № 1710 от 22.11.1999г., с идентификатор 00357.5068.4 по КККР на поземлена комисия, район Нови Искър-СО, като УВЕЛИЧАВА размера на обезщетението на 8 064 /осем хиляди шестдесет и четири/ лева.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Н. Н. Б., С. И. Б.- В. и Н. И. Б., сумата от 14500 /хиляда четиристотин и петдесет/ лева, разноски по делото за настоящата съдебна инстанция.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, на основание чл.215, ал.7, т.5 от ЗУТ.

СЪДИЯ: