

РЕШЕНИЕ

№ 1828

гр. София, 21.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 25.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **969** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Л. В. С., С. М. Г. и Н. Г. С. и трите с адреси в [населено място], [община] срещу Решение по т.70 от т.2 от дневния ред, обективизирано в Протокол № 6/29.10.2020г. на Комисия по чл.210, ал.2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, район "Нови Искър", Столична община.

В жалбата се твърди, че приетата оценка за еднократно обезщетение за придобиване на сервитут от Комисията по чл.210 от ЗУТ е материално незаконосъобразна и несправедливо определена, тъй като е занижена. Иска се оценката да бъде изменена по размер, като се увеличи съобразно действителната пазарна цена на сервитутното право. Претендира се присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител.

Ответникът - Район "Нови Искър", Столична община със съпроводително писмо и в съдебно заседание чрез процесуален представител оспорва жалбата като неоснователна. Изразява становище за законосъобразност на оспорения акт.

Заинтересованата страна [фирма] /Е./ чрез процесуален представител предлага съдът да се произнесе съобразно събраните доказателства.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбоподателите са законни наследници на С. Т. Б., б.ж. на [населено място], общ. Нови Искър. С Решение №80100/12.04.2000г. на наследниците е възстановено

правото на собственост върху нива от 4,501 дка в м."С. могила", имот № 015090 по плана за земеразделяне. На 18.05.2000г. е извършен въвод във владение на имота.

Със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г., изменена и допълнена със Заповед № СОА-18-РД09-396/26.04.2018г. на кмета на Столична община, кметовете на райони на Столична община са оправомощени да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащане на обезщетения на основание чл.210, ал.1 от ЗУТ. Въз основа на посочените заповеди със Заповед № РНИ20-РД09-339/04.10.2020г. кметът на район "Нови Искър", СО е назначил Комисия със задача служебно или по искане на заинтересовани лица, 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. Наредено е Комисията да отразява резултатите от работата си в протокол, който да се представя за одобрение на кмета на района.

Дружество [фирма] подало заявление вх. № РНИ20-МК92-328 1 23.09.2020г. до кмета на район "Нови Искър", СО, с което го сезирало за необходимостта от определяне на еднократно обезщетение върху ограничени вещни права за обект: "Нова ВЛ 110 kV от подстанция "К." до подстанция "Металургична"", за който е одобрен Подробен устройствен план /ПУП/ - Парцеларен план /ПП/ с Решение № 35/19.12.2019г. на Столичен общински съвет /СОС/, и за който обект по силата на чл. 64, ал. 1 и ал. 4 от Закона за енергетиката /ЗЕ/ в полза на дружеството са възникнали сервитутни права. Във връзка с изпълнение на процедурата бил изготвен оценителски доклад от [фирма], със сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 16.08.2019г..

С Решение № 35/19.12.2019г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за Парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект "Нова въздушна линия 110 kV подстанция "К." до подстанция "Металургична" от съществуващ стълб №1, през поземлени имоти извън урбанизирани територии в землищата на [населено място], [населено място], [населено място], [населено място] от район "Нови Искър" до съществуващ стълб №60 в ПИ с КИ 68134.8333.86 от КККР на район "К.", в който се намира подстанция "Металургична", съгласно приложения проект.

Комисията след обсъждане изготвила протокол №6 от 29.10.2020г. въз основа на представената експертна оценка от [фирма] от 15.09.2020г., в която обективирала в т.70 от т.2 от дневния ред, приета и определена пазарна оценка за сервитута върху площ от 3,156 дка от поземлен имот № 44224.5791.90 по КК и КР на [населено място], /местност "С. могила"/, в размер на 5515, 00 лв. За нуждите на оценката било съобразено, че поземленият имот представлява земеделска земя, която е част от нива с обща площ от 4,501 дка. Оценката била изготвена по метода на посредственото сравнение и метода на капитализиране на бъдещи рентни приходи.

Административният акт е съобщен на жалбоподателите на 07.01.2021г. Жалбата е регистрирана на 19.01.2021г.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие неоспорена от страните съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, изпълнена от вещото лице А. А.. Със заключението се установява, че 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“-СО и землище „К., район „К.-СО е одобрен с Решение №35 по Протокол №4 от 19.12.2019г. на СОС, а 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, процесният поземлен имот попада в устройствена зона „С.“ - земеделска зона без право на застрояване.

Вещото лице е посочило, че през поземлен имот с идентификатор 44224.5791.90 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. За изпълнението ще бъдат използвани стоманорешетъчни стълбове болтова цинкована конструкция за напрежение 110 kV с бъчвообразно разположение на проводниците. Засегнатата площ от сервитута е с площ от 3,121дка и за стълб №32 площта е 0,035дка.

Пазарната стойност на правото на сервитута за трасе на „Нова въздушна линия 110kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ през имот с идентификатор 44224.5791.90 по КККР на [населено място], р-н „Нови Искър“ е в размер на 6055,18лева. До това заключение вещото лице е стигнало след като е приело, че 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. , същият следва да бъде оценен като земеделски имот, без право на застрояване. Анализирани са и всички сделки от справката представена от Агенция по вписванията за сключени сделки през 2019г. и 2020г. в районите „Нови Искър“ и „К.“, и е прието, че следните сделки могат да бъдат ползвани за пазарни аналози:

Определяне на сравнителната пазарна стойност

Вид имот	Цена лева	Площ дка	Цена лв/дка	категория на земята	корекционни коефициенти			коригирана цена за дка	тежест
					за площ	за местоположение	за Индивид. характ.		
акт №50, том 115/23.07.2019 нива 68134.8218.70, земл. Кремиковци, м. Сред ливадето	4 000,00 лв.	4,149	964,09 лв.	4	1,00	1,00	1,00	964,09 лв.	25,00%
акт №102, том 112/18.08.2020 нива 68134.8216.973, земл. Кремиковци, м. Мала кража	20 000,00 лв.	4,73	4 232,80 лв.	4	1,00	1,00	1,00	4 232,80 лв.	50,00%
акт №132, том 7/31.01.2019 нива 68134.8204.210, нива 68134.8204.200 и нива 68134.8204.918 земл. Кремиковци, м. Терзийски валог	8 675,00 лв.	6,21	1 199,86 лв.	4	1,00	1,00	1,00	1 199,86 лв.	25,00%
		0,34		4					
		0,68		4					

Приета пазарна стойност за дка.

2 657,39 лв.

Справедлива пазарна стойност на сервитутното право при определяне на размера на паричното обезщетение е съобразена с критериите, посочени в чл.65 от ЗЕ и е определена по формулата:

Ссерв.ВЛ = Сзем.х Кс х К., където:

Ссерв = Сзем x 0,9 x 0,8 = 2657 x 0,9 x 0,8= 1913,32лв/дка

Ссерв.стъпка = Сзем x 0,9 x 1 = 2541 x 0,9 x 1= 2391,65лв/дка

където:

Ссерв е справедливата пазарна стойност на сервитутното право;

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

Кс-коэффициент, отчитащ срока - за безсрочно сервитутно право Кс= 0,9, коэффициент е съответстващ на максималният допустим по чл.23, ал.1 от Приложение 2 на ЗМДТ

К. - 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 при ограничения на ползването на земята в сервитутната ивица, право на преминаване и право на прокарване е приета средна стойност за коефициента 0,80 , а при стъпката на стълбовете К.=1.

В резултат от изчисленията по формулата е определена и справедлива пазарна стойност на сервитута под ВЛ в размер на : 1913,32лв/дка., а при стъпките на стълбовете в размер на 2391,65лв/дка., в резултат на което справедливата пазарна стойност на полагащото се парично обезщетение е както следва:

	<u>площ</u> <u>/дка./</u>	<u>цена лв/дка</u>	<u>стойност на</u> <u>сервитут</u>
<u>С. ВЛ</u>	<u>3,121</u>	<u>1 913,32 лв.</u>	<u>5 971,47 ле</u>
<u>стъпка на</u> <u>стълб</u>	<u>0,035</u>	<u>2 391,65 лв.</u>	<u>83,71 ле</u>
<u>ОБЩО:</u>			<u>6 055,18 ле</u>

Според заключението реалната пазарна стойност на имота към 2020г. при свободно договаряне при продажба без сервитут, е приблизително 2660,00 лв/дка.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като обективно, компетентно и съответно на останалите събрани по делото доказателства.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от надлежно легитимирани лица, срещу подлежащ на оспорване акт и в определения в

закона срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспореното решение на Комисията е издадено от компетентен орган, назначен със заповед на кмета на района по реда на чл.210, ал.1 от ЗУТ, в обема на делегираните му правомощия и в предвидената форма, при спазване на административнопроизводствените правила. Процесното решение е издадено от формирана, въз основа на заповед на кмета на района, комисия, която след проведено заседание, обективизирано в приложения протокол, е взела своето решение, въз основа на изготвена от независим експерт- оценител, оценка.

"Енергиен обект" е обект или съвкупност от обекти, с предназначение в него или посредством него да се извършва производство на електрическа и/или топлинна енергия с определена мощност, добив или съхранение на нефт или природен газ, пренос, както и преобразуване на параметрите или вида на електрическа и топлинна енергия и природен газ, нефт или нефтопродукти през мрежи, както и техните спомагателни мрежи и съоръжения, разпределение на електрическа, топлинна енергия или природен газ през мрежи, както и техните спомагателни мрежи и съоръжения, без инсталациите на клиентите /§1, т.23 от ДР на ЗЕ/.

Съгласно чл.64, ал.1 и ал.2 от ЗЕ 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, като сервитутите по този закон са: 1. право на преминаване на хора и техника в полза на лицата по ал.1; 2.право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал. 1; 3. ограничаване в ползването на засегнатите поземлени имоти. Определянето на размера и изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършват по реда на чл.210 и чл.211 от ЗУТ или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител /чл.64, ал.6 от ЗЕ/.

Съгласно разпоредбата на чл.210, ал.1 от ЗУТ, приложима на основание чл.64, ал.6 от ЗЕ, изготвянето на оценки и определянето на размера на обезщетенията се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Размерът на обезщетението се определя при прилагане на конкретно посочени критерии в текста на чл.65, ал.1 от ЗЕ, а именно: площта на имота, включена в границите на сервитута, видовете ограничения на ползването, срок на ограничението и справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

Ограниченията при ползването на имота, определени в чл.64, ал.3,

т.2 от ЗЕ за сервитутите на енергийните обекти са безсрочни и включват следните забрани: не се допуска застрояване, засаждане на трайни дървесни насаждения, прокарване на проводи на други мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на случаите, когато това е допустимо с нормативен акт, при спазване на съответните технически и други изисквания и след писмен договор, предвиждащ съответните условия и цена. При евентуална сделка за покупко-продажба, ограниченията остават да тежат върху имота, поради което няма да може да се достигне пазарната цена на сходни по характеристики имоти без ограничения. Имотът не може да промени предназначението си, може да се ползва единствено за земеделска земя и да търпи ограничения при ползването и при машинната обработка на почвата и посевите и прибирането на реколтата.

Предвид заключението на СОЕ съдът приема, че приетото от органа и определено от оценителя обезщетение за процесния имот е занижено и не представлява справедлива пазарна цена, тъй като при изготвяне на оценката са взети предвид площта на имота, включена в границите на сервитута, видовете ограничения на ползването, срок на ограничението, но не е взета предвид справедливата пазарна оценка на частта от имота, която попада в границите на сервитута. Не са взети предвид пазарни аналози, определящи пазарната оценка. Посочените в заключението на вещото лице сделки могат да бъдат ползвани за пазарни аналози, тъй като касаят земеделски имоти, от четвърта категория, находящи се в близост до процесния сервитут. Размерът на обезщетението следва да бъде определен, като се увеличи съобразно стойностите, посочени в заключението на съдебно-оценителна експертиза. Така определеното обезщетение е съобразено с визираните в чл.65, ал.1 от ЗЕ критерии и е определено по посочена в заключението формула. Чрез метода за пазарните сравнения са взети предвид и пазарните цени и сделки със земеделски земи със сходни характеристики в околните землища. По този начин се отчитат и ограниченията, които се налагат на собственика на земята при ползването ѝ.

Предвид изложеното, оспореното решение на Комисията по чл.210 от ЗУТ следва да бъде изменено, като определената оценка бъде увеличена съобразно действителната пазарна цена на сервитутните права, установена със заключението на съдебно-оценителната експертиза. Жалбата е основателна.

При този изход на делото в полза на жалбоподателите следва да се присъдят направените деловодни разноски в размер общо на 930,00 лв., от които държавни такси – 30,00 лв., адвокатско възнаграждение – 600,00

лв. и депозит за СОЕ – 300,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решението на Комисията по чл.210 от ЗУТ по т.70, от т.2 от дневния ред, обективизирано в Протокол № 6/29.10.2020г., с което е определен размерът на дължимото от [фирма] обезщетение за сервитутно право за обект "Нова ВЛ 110 kV от подстанция "К." до подстанция "Металургична", за съсобствения на наследниците на С. Т. Б. имот с идентификатор 44224.5791.90 по КККР на [населено място], р-н „Нови Искър“, като увеличава размера на обезщетението от 5 515,00 лв. на 6055,18 лв.

ОСЪЖДА Столична община, район "Нови Искър" да заплати на Л. В. С., С. М. Г. и Н. Г. С. и трите с адреси в [населено място], [община] сумата 930,00 лв., разноси по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховен Административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: