

РЕШЕНИЕ

№ 8951

гр. София, 17.06.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 20.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **6981** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, ал.1 във вр. с чл.210, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от С. К. С. и И. М. С. срещу решение, обективирано в Протокол № 3/02.03.2022 г. на комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ към Столична община (СО), в частта му относно определеното обезщетение за сервитут на засегната част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 00357.5071.12 (№ 37 от приложение № 1 към акта), находящ се в землището на [населено място], Столична община, за изпълнение на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

С жалбата се оспорва размерът на определеното обезщетение, като се твърди, че същото е несправедливо и незаконосъобразно определено. Иска се изменение на оспорения акт, като определеното за учреденото сервитутно право парично обезщетение бъде увеличено. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на район „Нови Искър“ на СО, чийто помощен орган е назначената от него със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна – „Булгартрансгаз“ ЕАД, чрез процесуалните си представители юрк С. Д. и юрк. В. Д., оспорват жалбата като неоснователна. Молят за отхвърлянето ѝ и за присъждане на направените в производството разноски, в т.ч. и юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

По преписката е представена заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството, с която е одобрен 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 Столична община и Софийска област.

В полза на „Булгартрансгаз“ ЕАД е издадено разрешение за строеж № РС-50/01.08.2022 г. за обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

С писмо № 24-00-487(46) от 31.01.2022 г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД до кмета на район „Нови Искър“ на СО на основание чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ във вр. с чл.64, ал.6 от Закона за енергетиката (ЗЕ) е поискано да се назначи комисия, която да определи размера на обезщетението за учредяване на сервитутно право върху поземлени имоти на територията на район „Нови Искър“, през които преминава трасето на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

Към преписката е приложена заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с т.5.17 от която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомощията на основание чл.210, ал.1 от ЗУТ да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения в случаите, предвидени в закона.

Със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. кметът на район „Нови Искър“ на СО е определил комисия, която да одобри оценки, като определи размера на обезщетенията по чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и да даде предложения за изплащането им на правоимащите лица.

От независим оценител е изготвен доклад за оценка за определяне на справедливата стойност на ограничено вещно право - сервитут. Посочено е, че имот с идентификатор 00357.5071.12, находящ се в землището на [населено място], Столична община, представлява земеделска земя със следните технически параметри: категория IV; начин на трайно ползване – нива; площ на целия имот – 1,763 дка; засегнатата площ – 0,491 дка. Оценителят е използвал методите на пазарните аналози и капитализираните доходи на рента, за което обезщетението за пазарната стойност на сервитута е по формулата: $S..=C.. \times Kc \times K..$. Обяснено е, че със $S..$ се означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут; със $C..$ - пазарната стойност на земята; Kc представлява коефициент, отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и $K..$ - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията за ниви.

Посочено е, че срокът, за който се учредява правото на прокарване е неограничен и че собственикът на господстващия имот има право да извършва действия върху служещия имот, съобразно нормативните разпоредби, поради което $Kc=0,9$ (при максимален Kc 1). $K..$ варира в границите от 0,5 до 1,00 в зависимост от ограниченията наложени върху служещия имот, като в случая е приет 0,9.

Независимият оценител е посочил също, че $S..=Sсер. \times Ц..$, където: $Sсер.$ е площта на засегнатата площ от имота в дка, а $Ц..$ - претеглена стойност в лв./дка. - справедлива пазарна стойност на земята в района на преминаване на трасето на газопровода. На

тази основа по метода на пазарен подход по посочени в таблица пазарни анализи (офертни цени на земеделски земи и статистически данни от НСИ) и по метода на капитализиране на доходи от рента (средни рентни плащания за стопанската 2021/2022 г. по данни на ОД „Земеделие“ – С. град), е приета пазарната стойност от 1606,65 лева за 1 дка от недвижимия имот, т. е. за 1,763 дка пазарната стойност на имота е 2832,52 лева. Предвид посочената по-горе формула ($C_{..}=C_{..} \times K_c \times K_{..}$) е определена стойността на обезщетението за възникналия сервитут върху процесния имот, а именно 789 лева.

С решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ са определени размерите на дължимите еднократни обезщетение за сервитути от трасе на газопровод на газопроводни отклонения, трасета на ел. хранващи кабели и кабели към АЗУ на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, през поземлени имоти, подробно описани в Приложение № 1, попадащи в землището на „Нови Искър“, Столична община.

Под № 37 в Приложение № 1 към решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ е определено обезщетение за сервитут на газопровода в размер на 789 лева за засегнатата площ от 0,491 дка от имот с идентификатор 00357.5071.12, находящ се в землището на [населено място], Столична община. Като правоимащ да получи обезщетението е посочен М. И. С..

По делото е представено удостоверение за наследници на М. И. С., видно от което, същият е оставил за наследници жалбоподателите С. К. С. и И. М. С..

За изясняване на спора от фактическа страна по делото бяха изслушани заключения по първоначална и повторна съдебно–оценителна експертиза (СОцЕ).

По първата от тях вещото лице А. А. дава информация, че процесният имот представлява и се ползва като земеделска земя. Същият по действащия ОУП попада в устройствена зона „Зп“ – зона за градски паркове и градини, като имотът не може да се обособи в УПИ и да се застрои. Вещото лице е констатирало, че в имота няма граници и огради, както и подобрения, които да подлежат на допълнително оценяване. Посочено е, че газопроводът минава през североизточния край на имота, като предвидената ширина на сервитутната зона е 30 м – 2 по 15 м симетрично спрямо оста на тръбата, която е предвидено да е с ширина 700 мм, а успоредно на газопреносната тръба в нейния сервитут се разполага оптичен кабел. При тези данни, експертът е оценил имота като земеделски, като при определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута е използвал като пазарен подход Метод на сравнимите продажби. Във връзка с това е извършено съпоставяне на цените от действително сключени сделки за продажби на имоти със сходни характеристики, а крайната оценка вещото лице е съобразило с категорията на земята, местоположението на имотите, определения начин на трайно ползване. Оценка е съобразена и с ограниченията за ползване на имота, предвидени в чл.64 от ЗЕ. При определяне на размера на обезщетението са взети предвид: стойността на земята, определена чрез сравнение с аналози (сравнителен метод), площта на имота, включена в границите на сервитута, срокът на ограниченото вещно право, видовете ограничения, ограниченията на ползването на земята в сервитутната ивица, а именно: че не се допуска застрояване, засаждане на трайни насаждения и високостеблена растителност, прокарване на проводни и други мрежи на техническата инфраструктура, право на преминаване. При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута вещото лице е използвало пазарен подход – метод на

сравнимите продажби, като е извършило съпоставяне на цените от действително сключени продажби на имоти със сходни характеристики, като е съобразило крайната оценка с категорията на земята, местоположението на имотите, определения начин на трайно ползване и др. показатели и критерии. При направения анализ на всяка една от сделките вещото лице е посочило защо е ползвало, съответно не е ползвало всеки един от аналозите. За част от аналозите е приело, че са несъпоставими с оценявания, тъй като е с различно предназначение по ОУП, категорията на земята е по-ниска или сделката не може да се използва за аналог, тъй като цената е за повече от един имот, продавани заедно или се продават идеални части, при които сделки цената е по-ниска. При анализа на местоположението на процесния имот спрямо положението на имотите, използвани като аналози, вещото лице е установило, че същите са в близост до имота на жалбоподателя – в обхвата на СО, в административни райони „Нови Искър” и „Н.”. Имотите, за които експертната е преценила, че могат да бъдат ползвани за пазарни аналози са земеделски имоти с начин на трайно ползване ниви, категория на земята 3, 4 и 5, тъй като при тези категории плодородността и цената била почти еднакви. При това СОцЕ е приела, че не следва да бъдат прилагани коефициенти при изчисляване на цената на кв.м, тъй като имотите по приетите сделки били аналогични с оценявания. При определяне на дължимото обезщетение експертът е ползвал формулата $C..=C.. \times K_c \times K..$. В резултат на изчисленията по формулата е определил като справедлива пазарна стойност на сервитута за ПИ с идентификатор 00357.5071.12 с площ на сервитута 491 кв.м (0,491 дка) сумата от 4 433,73 лв.

Заклучението на вещото лице е прието в открито съдебно заседание, проведено на 24.01.2024 г. Същото е оспорено от заинтересованата страна, която е поискала и допускането на повторна експертиза със задача повторната СОцЕ да определи пазарната цена по смисъла на чл.65, ал.1 от ЗЕ на сервитутното право в засегнатия поземлен имот към момента на решението на административния орган, като не използва договорите за покупко-продажба, сключени от Столична община във връзка с реализацията на Северната скоростна тангента.

Изготвената от вещото лице А. Х. повторна експертиза се припокрива с първоначалната по отношение на размера, статута и характеристиките на имота. При определяне на оценката на земеделската земя е използван сравнителният метод, като вещото лице уточнява, че е използвало част от приложените по делото нотариални актове за изповядани сделки за район „Нови Искър” за имоти, които са близки до оценявания. Използвана е формулата $C..=C.. \times K_c \times K..$. Като пазарна стойност на еднократното обезщетение за възникване на сервитут за изграждане на газопровод на обекта „Междусистемна газова връзка България – С. на българска територия” върху процесния имот вещото лице е определило цена от 1790,00 лв. Предложен е и втори вариант, даден след анализ на предназначението на имота по действащия ОУП – за градски паркове и градини с градоустройствени показатели, като е отчетено, че поради учредения сервитут не би могло в имота да се реализира каквото и да е мероприятие по устройството. С оглед на това експертът е предложил стойността на обезщетението да бъде при средна пазарна цена 9,53 лв./кв.м, пазарната стойност на еднократното парично обезщетение за възникване на сервитут за изграждане на газопровода върху ПИ с идентификатор 00357.5071.12 - в размер на 4211,00 лв.

Повторната експертиза е изслушана в проведеното на 20.03.2024 г. съдебно заседание. Същата е оспорена от заинтересованата страна по същество.

При така установените факти, Административен съд – София град, второ отделение,

30-и състав, намира от правна страна следното:

Жалбата като подадена от надлежни страни, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения срок е процесуално допустима.

С оспорения административен акт е определен адресатът на обжалвания акт, а именно М. И. С., като видно от представеното по делото удостоверение за наследници, жалбоподателите са негови единствени наследници.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган - кметът на район „Нови Искър” на СО, който съгласно представената по делото заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община е назначил комисия, явяваща се негов помощен орган, чието задължение е било да одобри оценки, да определи размера на обезщетенията по чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и да даде предложения за изплащането им на правоимащите лица.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл.59, ал.2 от АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

При издаване на оспорения акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му.

При издаване на акта правилно е приложен и материалният закон.

Съгласно чл.64, ал.1 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. Вид сервитут по ЗЕ е право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал.1 (чл.64, ал.2, т.2 от ЗЕ). Според чл.64, ал.4, т.2 от ЗЕ, сервитутите възникват, когато титулярът 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 разпоредбата на чл.64, ал.6 от ЗЕ е посочено, че 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. Доказателства за постигнато съгласие не са представени. Според правилото на чл.210, ал.1 от ЗУТ, размерът на обезщетението, в това число и за предвидения сервитут, следва да бъде определен от компетентната комисия по пазарни цени. В съдебната практика е утвърдено разбирането, че пазарни цени са тези, съответстващи на действителната цена на имоти със сходно местоположение и характеристики. Приложими при определяне размера на обезщетението са и въведените с чл.65, ал.1 от ЗЕ критерии: площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута, срокът и видовете ограничения на ползването, както и справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

Съдът като взе предвид изложеното, приема че определената със заключението по първоначалната съдебно–оценителна експертиза пазарна стойност на сервитута с площ от 491 кв.м. в размер на 4 433,73 лева е справедливото еднократно обезщетение. Съдът възприема заключението по тази експертиза, тъй като счита за съпоставими използваните от

вещото лице А. аналози. Същите са договори за покупко-продажба, а не отчуждителни сделки. Сключени са между юридически и физически лица и Столична община за имоти, които също са земеделска земя и попадат в обсега на Северната скоростна тангента. Предмет на тези сделки са имоти, които са аналогични с оценявания. От друга страна в проведеното на 24.01.2024 г. съдебно заседание вещото лице уточнява, че при определяне на цената на сервитута е взела предвид това, че същият е безсрочен, както и ограниченията, които налага върху имота. Посочила е, че в случая се касае до полагане на подземен газопровод, поради което ограниченията били по отношение на възможността за засаждане на дървесна растителност и за застрояване. Пазарната цена на земята вещото лице е определило на база представените от ответника по делото сделки и такива, по които тя е установила аналогични имоти, намиращи се в близост до процесния имот, които също са земеделска земя, като е съобщила и категорията на земята. Освен това вещото лице по първоначалната експертиза по всеки един от аналозите, които е приело за несъпоставими, е изтъкнало причината за това. Заключение е детайлно и изчерпателно по релевантните към определяне на обезщетението критерии, поради което съдът го кредитира, тъй като счита, че същото отразява обективната стойност на дължимото обезщетение за сервитута. При определяне на размера на обезщетението следва да се има предвид и изтъкнатото и от вещото лице, изготвило повторната експертиза, че поради учредения сервитут не би могло в имота да се реализира каквото и да е мероприятие, отредено за него по действащия ОУП. Съдът взема предвид и факта, че както отчуждаването на имоти за държавни и общински нужди, така и учредяването на сервитути върху частни имоти за построяване на енергийни обекти не става по волята на собствениците на тези имоти, така че обезщетението, което им се полага следва да бъде основано на реалната пазарна цена на тези имоти.

По изложените съображения съдът намира оспорения административен акт за незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за сервитута и това, определено от административния орган. Поради това същият следва да бъде изменен, като на наследниците на М. И. С. - С. К. С. и И. М. С. следва да бъде определено обезщетение за учредения в собствения им имот сервитут в размер на 4 433,73 лева.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени направените в производството по делото разноски в общ размер на 1580 лв., от които 20 лв. за заплатена държавна такса, 560 лв. за възнаграждение за вещо лице и

1000 лв. за адвокатско възнаграждение по приложения по делото договор за правна защита и съдействие. Присъждането на разноски е своевременно поискано със списък по чл.80 от ГПК. Представени са и доказателства за реалното им заплащане.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл. четвърто от АПК, Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ на Столична община, с което е определено обезщетението за сервитут на засегнатата част от имот с идентификатор 00357.5071.12 (посочен под № 37 в Приложение № 1 към акта), находящ се в землището на [населено място], Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното обезщетение за сервитут в полза на С. К. С. и И. М. С. (наследници на М. И. С.), като го УВЕЛИЧАВА на 4 433,73 лева. (четири хиляди четиристотин тридесет и три лв. и седемдесет и три ст.) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. К. С. с ЕГН [ЕГН] и И. М. С. с ЕГН [ЕГН] сумата от 1580 (хиляда петстотин и осемдесет) лева, представляваща направените по делото разноски.

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

Съдия: