

РЕШЕНИЕ

№ 5982

гр. София, 21.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 07.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дияна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **2565** 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 Р. Л. Б. срещу решение на комисията по чл.210 ЗУТ при Район „Нови Искър“ по т.2 от Протокол № 6/29.10.2020г., с което са приети и одобрени пазарни оценки за определяне размера на обезщетението за правото на прокарване и сервитут за засегнати имоти от изграждането на обект „Нова ВЛ 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“. Решението се обжалва в частта, с която е определено обезщетение за имот – нива с ЕКАТТЕ 00357.5606.169 в местността „Сред ниви“ на Т. Б. в размер на 3447 лева. Сочи, че е наследник на Т. В. Б., което го определя като заинтересовано лице. Приетата оценка намира за силно занижена и неотговаряща на пазарните цени. В състава на комисията нямало лице, което да е компетентно да изготвя оценки, не било посочено в уведомлението, което получил и какъв метод е използван за определяне на пазарните оценки. С оглед това намира оспорения акт за незаконосъобразен. Моли той да бъде обявен за нищожен, евентуално да бъде отменен като бъде преразгледано решението.
В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържа чрез адв.И., който моли за уважаване на жалбата и изменение на административния акт в съответствие със заключението на вещото лице. Претендира присъждането на направените по производството разноски по представен списък.
Ответникът по оспорването чрез юрк.А. моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Възразява срещу прекомерността на заплатеното адвокатско

възнаграждение.

Заинтересованата страна [фирма] /Е. ЕАД/, редовно призван, не се представлява в съдебно заседание, не ангажира становище по оспорването.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призвана, 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:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност индивидуален административен акт по см. на чл.21, ал.1 АПК, по арг. от разпоредбата на чл.210, ал.3 ЗУТ. Подадена е от лице, което е негов адресат /удостоверение за наследници от 06.11.2020г. на л.14 и сл. по делото/ и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно с оглед въведеното твърдение за приемане за пазарна на оценка, която е по-ниска от пазарните цени на имоти със сходни характеристики в съседство, което обосновава и наличието на правен интерес от оспорването. Съдът намира, че е спазен и преклузивният 14-дневен срок за оспорване – актът, съгласно известие за доставяне на л.16 по делото е връчен на оспорващия на 26.02.2021г., а жалбата срещу него е заведена в деловодството на Район „Нови Искър“-СО на 05.03.2021г.

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 оспорващия, и 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.

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/.

Според разпоредбата на чл.64 от Закона за енергетиката /ЗЕ/, при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на лицата, които ще изградят и експлоатират енергийния обект възникват сервитути. С. по този закон са право на преминаване на хора и техника в полза на лицата по ал.1; право на прокарване на въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия,

топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи в полза на лицата по ал.1; ограничаване в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти. С. по чл.64, ал.2 ЗЕ възникват, когато: 1. има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти, и 2. титулярят на сервитута изплати еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът, и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот. Според ал.6 на с.р. определянето на размера на обезщетенията по тази глава се извършва по реда на чл.210 и 211 ЗУТ или по взаимно съгласие на страните с оценка от лицензиран оценител. Според разпоредбата на чл.65, ал.1 ЗЕ 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.

Т.е. в първия случай /чл.193 ЗУТ/ е регламентиран сервитутът като такъв, който възниква между собственици на поземлени имоти за обслужване на единия имот, докато във втория случай се касае за сервитут, който възниква по силата на закона – чл.64, ал.1 ЗЕ и е в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект – процесния електропровод. В този см. е и ТР № 7/25.04.2013г., постановено от ОСГТК на ВКС по тълк.д. № 7/2012г. Ето защо в конкретния случай са приложими разпоредбите на специалния закон – Закона за енергетиката като сервитутът по силата на чл.64, ал.4 ЗЕ възниква, когато е налице одобрен ПУП, с който се определя местоположението на провода и когато титулярът на сервитута заплати еднократно обезщетение на собственика на засегнатия имот, върху който той възниква.

Не се спори между страните, че в настоящия случай с Решение № 35/19.12.2019г. на Столичния общински съвет /л.19 и сл./ е одобрен подробен устройствен план – 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] от Район „Нови Искър“ до съществуващ стълб № 60 в ПИ с КИ 68134.8333.86 по КККР на Район „К.“, в който се намира подстанция „Металургична“. По делото няма данни и не се твърди от жалбоподателя да е оспорил това решение, а с влизането му в сила се преклудират всички възражения относно законосъобразността на парцеларния план.

Следователно налице е първият елемент от фактическия състав за възникване на сервитута. Предмет на оспорване по делото е определеният размер на обезщетението, което съгласно разпоредбата на чл.64, ал.6 ЗЕ се определя по реда на чл.210 и чл.211 ЗУТ или от лицензиран оценител при спазване на критериите по чл.65, ал.1 ЗЕ.

Съгласно разпоредбата на чл.210, ал.1 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.

В настоящия случай решението, с което е одобрена изготвената пазарна оценка на правото на преминаване на отклонението, е прието от комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ20-РД09-339/07.10.2020г. на кмета на Район „Нови Искър“-СО. Правомощието за това му е предоставено със Заповеди №№ СОА17-РД09-622/19.06.2017г. и СОА18-РД09-396/26.04.2018г. на кмета на Столична

община, общодостъпни на сайта на Направление „Архитектура и градоустройство“-Столична община. 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.32 и сл. по делото.

При издаване на акта обаче съдът намира, че са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, довели до неправилно приложение на материалния закон.

В настоящия случай административният орган е възприел за пазарна оценката, изготвена от [фирма] – лицензиран оценител на недвижими имоти, изготвена по възлагане на заинтересованата страна [фирма]. Възприетата от ответника, изготвена за нуждите на административното производство оценка, е в размер на 3447 лева. От оценителския доклад /л.32 и сл./ се установява, че използваният от лицензирания оценител метод за определяне на размера на справедливото парично обезщетение е този на пространственото сравнение, който се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти – недвижими имоти. Използвани са еталонни имоти – сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, като е вземана известна цена – продажна или офертна и са прилагани съответните корекционни коефициенти, за да се получи пазарен множител, отразяващ отношението между пазарната цена на дадения имот и друг негов показател. Използван е и метода на капитализиране на бъдещите рентни приходи. От оценителския доклад не може да се установи дали при прилагане на корекционните коефициенти и определяне на крайния размер на обезщетението са съобразени специфичните критерии по чл.65, ал.1 ЗЕ, на които то трябва да отговаря, макар да има препратка към посочената разпоредба.

На следващо място съгласно разпоредбата на чл.64, ал.6 ЗЕ, както се посочи по-горе, 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. В случая процесната оценка е изготвена по едностранно възлагане от Е. ЕАД, като не е съгласувана със собственика на имота. При несъгласие на последния, комисията е била длъжна да възложи изготвянето на пазарна оценка от друг лицензиран оценител, а не да определя обезщетението на база оценката, изготвена от [фирма] по възлагане на заинтересованата страна. Като не е процедира по този ред, комисията е допуснала съществено нарушение на разпоредбите на чл.210, ал.1 ЗУТ и чл.64, ал.6 ЗЕ, тъй като оценката - предмет на обезщетението за учредяване на сервитут през имота, не е определена от нея.

С оглед възприетото виждане, което се споделя и от настоящия състав, че нарушението на процесуалните правила е съществено само когато се е отразило върху преценката на административния орган по приложението на материалния закон, както и с оглед необходимостта 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 инж.А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. От заключението на вещото лице се установява,

че съгласно действащия парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирана територия, одобрен с Решение № 35/19.12.2019г. на СОС, от процесния имот с идентификатор 11884.5606.169 с обща площ 4,998 дка се засяга площ от 1,976 дка за сервитут на обект „Нова ВЛ 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“. При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута е използван 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, определеният начин на трайно ползване и др. показатели и критерии, вкл. нормата на чл.64 ЗЕ. При определяне на размера на обезщетението са взети предвид справедливата пазарна стойност на земята, определена чрез сравнение на аналози /сравнителен метод/; площ на имота, включена в границите на сервитута; срокът на ограничителното вещно право; видовете ограничения – ограничения на ползването на земята в сервитутната ивица като 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 на показателя за справедлива пазарна стойност на земята е възприета средно претеглена цена за земя четвърта категория. За изготвянето на експертизата е извършена справка в Службата по вписванията – [населено място], при която са установени три сделки, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози, приложени към заключението. Въз основа на посочените критерии и пазарните аналози вещото лице определя стойност за 1 дка в размер на 1913,32 лева, съответно за засегнатата част от процесния имот обезщетението е изчислено в размер на 3780,72 лева.

Така установеното несъответствие между оценката за частта от имота, засегната от преминаването на обект „Нова ВЛ 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“, възприета от ответника, и оценката, изготвена от вещото лице обуславя извод за материална незаконосъобразност на оспорения акт. Предвид това и с оглед правомощието по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК съдът приема, че оспорената заповед следва да бъде изменена като за засегнатата част от процесния имот следва да бъде определено обезщетение в размер на 3780,72 лева, както е определило вещото лице А., тъй като изготвената от него оценка съответства на критериите по чл.210 ЗУТ и чл.65, ал.1 ЗЕ – използвани като пазарни аналози са действително сключени сделки, а не информация за офертни цени от брокерски агенции, които не могат да бъдат определени като достоверни пазарни цени, както и са съобразени изискванията по специалния закон.

Основателна при този изход на спора е претенцията на оспорващия за присъждане на направените в производството разноски. Такива са доказани в общ размер на 1210 лева, от които 900 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие на л.94 по делото, 10 лева за внесена държавна такса по оспорването и 300 лева депозит за възнаграждение на вещото лице. Възражението за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, направено от пълномощника на ответника съдът намира за неоснователно с оглед разпоредбата на чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, предвиждаща, че за процесуално представителство, защита и съдействие по административни дела по Закона за устройство на територията минималният размер на адвокатското възнаграждение е 900 лева.

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 Р. Л. Б. Решение по т.2 от Протокол № 6/29.10.2020г. на комисията по чл.210 ЗУТ при Район „Нови Искър“ в частта за определеното обезщетение за правото на прокарване на отклонение на мрежите на техническата инфраструктура за изграждане на обект „Нова ВЛ 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ през ПИ с идентификатор 11884.5606.169 с площ на засегнатата част от 1,976 дка като УВЕЛИЧАВА стойността на обезщетението от 3447 лева на 3780,72 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Л. Б. сумата в размер на 1210 /хиляда двеста и десет/ лева, представляваща разноски по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

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

Съдия: