

РЕШЕНИЕ

№ 5781

гр. София, 12.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 26.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **3367** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалби от М. З., С. З., З. З., Б. З., Л. З. и К. З., всички от [населено място], кв. Т. срещу Протокол – решение от 11.03.2022г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНД20-РД56-299 от 17.11.2020г. на Кмета на СО район „Н.“, изменена със Заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г. на Кмета на район „Н.“ СО и срещу Протокол – решение от 23.03.2022г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНД20-РД56-299 от 17.11.2020г. на Кмета на СО район „Н.“, изменена със Заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г. на Кмета на район „Н.“ СО.

С жалбата се иска изменение на определената цена за обезщетяване на жалбоподателите като собственици на имот, засегнат от учредено сервитутно право в полза на „Бургартрансгаз“ ЕАД във връзка с прокаране на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, за изграждане на газопровод във връзка с проект „Междусистемна газова връзка- България – С.“ на българска територия, въз основа на влязъл в сила ПУП-ПП, одобрен от Министъра на регионалното развитие и благоустройството със Заповед № РД-02-15-156 от 11.06.2021г.

Считат, че определената цена за обезщетение е неправилно определена, като същата се явява силно занижена. Молят за отмяна на направената оценка и определяне на друга такава, която да е справедливо и законосъобразно определена при спазване на критериите, регламентирани в чл. 65, ал.1 от Закона за енергетиката.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите не се явяват, депозирано е

писмено становище от адв. М. К. от САК, която заявява становище, че поддържа жалбата. Претендира направените по делото разноски.

Депозирани са писмени бележки от адв. К..

Ответникът СО район „Н.“ не изпраща представител. В съпроводителното писмо от негова страна, с което преписката е изпратена в съда е заявено становище по същество на спора, като се претендира и юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева.

Заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД се представлява от юрк И. с редовно пълномощно, който моли жалбата да бъде оставена без уважение, прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на жалбоподателите и претендира юрисконсултско възнаграждение в минимален размер.

Депозира подробни писмени бележки.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и съдебно-оценителната експертиза, намира следното:

Жалбата, подадена срещу Протокол-Решение от 11.03.2022г. се явява недопустима, доколкото същият е оттеглен административен акт с издаването на последващия протокол-решение от 25.03.2022г.

Жалбата срещу последния е процесуално допустима, като подадена от лица – адресати на акта, който считат, че ги засяга неблагоприятно. Съдът споделя направеното възражение относно некоректността на представеното пълномощно, но приема, че с действията си и с подаваните молби по делото, се санира правото на адв. К. от САК да представлява жалбоподателите пред съда, като волята им е ясна и недвусмислена в насока за несъгласие с изготвената оценка.

Разгледана по същество, същата се явява основателна, при съобразяване на следното:

По фактите се установява както следва:

Жалбоподателите М. З., С. З., З. З., Б. З., Л. З. и К. З. са собственици на поземлен имот с идент. № 68134.1304.12 с обща площ 2 901 кв.м., земеделска земя – нива.

Частта, засегната от предвидения сервитут, която ще бъде засегната от трасето е в размер от 748 кв.м.

Действащият ПУП – ПП, влязъл в сила, е одобрен със Заповед № РД02-15-156 от 13.11.2015г. и Заповед № РД-02-15-53 от 11.06.2021г. С втората цитирана заповед е одобрен сервитута в имота на жалбоподателите, като са отчетени особености на терена и съществуващата инфраструктура.

В същия участък попада един от стълбовете на електропровода С. – Житен, попадащ в имота на жалбоподателите, който по първоначалния проект се оказва по-близо нормативно отстояние от предвидения газопровод. В тази връзка трасето на газопровода е изместено с 5 метра в северна посока, а по старото трасе е изместено трасето на оптичния кабел, обслужващ обекта.

Приложимият за процедурата и оценяването на сервитута нормативен акт е Наредба 16 от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти и Наредба № 6 от 25.11.2004г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за пренос, съхранение, разпределение и доставка на природен газ.

Новопроектираната сервитутна зона е съобразена с действащия ПУП – парцеларен план. Ширината на сервитутната зона на газопровода в земеделски територии е 30 метра, симетрично разположени на разстояние от по 15 метра от двете

страни на оста на тръбата. Според проекта, сервитутът ще се поддържа проходим през целия период на изграждане на газопровода, за да се осигурява достъпа за неговото инспектиране и поддръжка. В процесния случай ширината на тръбата е предвидена да бъде в размер от 700 мм, поради което е приложима разпоредбата на т. 5.1 от Приложение 3, по 15 метра от двете страни на оста на тръбата. Налични са места, където са правени корекции на трасето и същото е несиметрично по отношение на оста на газопроводните ивици, където е приложима т. 5.5 от Наредбата.

За определяне на площта на имота е използван одобрения ПУП-ПП. В обхвата на имота на жалбоподателите одобреният сервитут е несиметричен – на 20 метра южно от трасето на газопровода и на 10 метра северно. Този сервитут се припокрива частично със предходен сервитут, учреден за далекопровод, 220 KV, преминаващ въздушно над имота, като достига до съществуващия на място железен стълб на същия далекопровод. Така изчислената площ е 748 кв.м.

Имотът се ползва като земеделска земя и засят със слънчоглед, като в същия не се намират ограда, постройки или други подобрения. В имота е налице електрически железен стълб, по който мината съществуващият електропровод. Имотът се намира в близост до съществуващия околоръстен път на [населено място], в непосредствена близост до кръстовището с асфалтовия път от [населено място] към [населено място].

Стойността на сервитута е определена на база метода на пазарните аналози.

И двете вещи лица - независим оценител А. Я. /изготвил оценителната експертиза в хода на административното производство/, така и вещото лице независим оценител инж. С. К., изготвило оценителната експертиза, приета по делото са приложили съответната формула: $S_{сер} = S_{зем} \times K_c \times K_n$. В тази формула $S_{сер}$ е пазарната стойност за обезщетението за възникване на сервитут; $S_{зем}$ е пазарната стойност на земята; K_c е коефициент, отчитащ срока, за който е възникнало сервитутното право и K_n е коефициент, съобразно ограниченията, наложени върху засегнатия имот, като може да варира от 0.5 до 1.0. $S_{зем}$ се определя от площта на засегнатата площ на имота в дка и от $\Psi_{зем}$, което е цената на земята- справедлива пазарна стойност на земята.

Следва да бъде отбелязано, че разликата между изготвената и приета от органа оценителна експертиза и тази, изготвена и приета по делото оценителна експертиза, се изразява в следното: от посочените показатели, очевидно двамата експерти са възприели разлика само в $\Psi_{зем}$ – справедливата пазарна стойност на земята. Установява се, че и двете вещи лица са възприели точно местоположението и размера / 748 кв.м./ от и на имота, които ще бъдат обременени от възникналия сервитут. Същите са приложили еднакъв процент коефициенти, както по отношение на този, свързан със срока на сервитута / който е безсрочен/, така и този, отчитащ натоварването същия, като той е определен на 0.7 %. Следователно, неоснователни се явяват възраженията в писмените бележки на процесуалния представител на заинтересованата страна, че не е отчетено наличието на предходен сервитут за електропровод. Напротив, последното е отчетено и от двамата оценители, като въпреки липсата на изрично записване в експертната оценка, приета от органа в административното производство и одобрена с оспорения акт по този въпрос, следва логичният извод, че при параметри между 0.5 и 1.0 по посочения показател, следва да бъде определена степен на засягане върху имота в среден размер от 0.7, както беше обяснено при изслушването на вещото лице в съдебно заседание. Явно е, че този коефициент е възприет за приложил и в утвърдената от органа оценка.

Разлика е налице само във възприетата справедлива пазарна цена на имотите.

В приетата от органа оценителна експертиза, за определяне на справедливата пазарна цена, преди прилагане на съответните коефициенти, за които се посочи, че и двете вещи лица са възприели еднакви критерии, които съдят споделя, оценителят е ползвал методите – оценка по пазарен подход и сравнителен метод. В същата е посочено, че средно претеглената стойност лева/ дка за района на С. град земеделски земи – ниви от 3- та до 5-та категория е 3 063 . 46 лева за декар. Приложен е коефициент за тежест на този критерий от 70 % , при което е определена стойност от 2 144 лева/ дка. Като източници на информация за пазара на земеделски земи са ползвани и средни цени на сделки към 2020г. за С. 1013 лева – при 10 % коефициент за тежест – 101 лева/ дка и най-високи регистрирани цени в района с активно търсене на земеделска земя по НСИ – 2 254 лева/ дка – при 20 % коефициент – 451 лева/ дка. Изчислена е средната стойност в размер на 2 696 лева/ дка. Тази цена, получена вследствие на прилагане на метода на пазарните аналози е получила коефициент на тежест на метода от 95 %. Съвместно е използван и втори метод – метод на капитализираните доходи от рента, при който за землището на процесния имот е възприета съответната цена за ниви, съответно пасища – 62 и 10 за [населено място] . Пазарната цена на имота е получена като средно претеглена величина на двата метода, при което е определена на 2 572 лева/ дка. След нанасяне на съответните коефициенти и изчисляване на сумата до размера на засягане на имота е определена и крайната цена от 1 696 лева.

В изслушаната по делото съдебно-оценителна експертиза е отразено, че за установяване на справедлива пазарна цена на имотите, следва да бъдат прилагани утвърдените методи за оценяване, между които и сравнителния метод. При отчитане на предназначението на земята – земеделска, вкл. и реалния начин на ползване – засята със слънчоглед, както и местоположението на имота – първа линия до съществуващия Околовръстен път на С., както и липсата на установени сделки с имоти с подобни характеристики в близост за периода 2021г. – 2022г., вещото лице е ползвало като база извършени сделки по отчуждаване на имоти, които са ситуирани в близост на оценявания такъв, при аналогични характеристики и по цени, изплатени от Столична община.

Видно от ползваните аналози е , че се касае за процедура по отчуждаване, реализирани в землището на [населено място].

Съдят приема, че следва да се даде превес на оценителната експертиза, възприета от органа. Действително, не са налице посочени конкретни сделки с имоти при прилагане на сравнителния метод, но видно и от заключението на приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, такива за имоти с аналогични характеристики в близост не са установени. От друга страна, използваният от вещото лице, назначено по делото метод, не е сред предвидените от закона. В експертизата са разгледани и възприети отчуждителни производства, оценяването при които е по специалния ред на ЗОС, който не съответства на утвърдените стандарти за изготвяне на справедлива пазарна оценка, по смисъла на чл. 65, ал.1, т. 4 от Закона за енергетиката. Извън това, отчуждените имоти, чиито оценки са възприети като база за сравнение, са в землището на [населено място], а процесният такъв е в землището на [населено място].

По изложените съображения, съдят приема, че възприетата от органа пазарна оценка съответства на изискванията на закона по отношение на ползвана база данни и методи

на оценяване.

С оглед горното, жалбата следва да бъде оставена без уважение, а оспореното решение – протокол от 25.03.2022г. да бъде потвърдено.

При този изход на спора, в полза на заинтересованата страна следва да бъде присъдено претендираното юрисконсултско възнаграждение в размер от 100 лева, в полза на ответника – юрисконсултско възнаграждение от 100 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. последно във връзка с чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата, подадена срещу Протокол-Решение от 11.03.2022г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при район „Н.“ СО.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част.

ОТХВЪРЛЯ жалбата срещу протокол-решение от 25.03.2022г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ при район „Н.“ СО.

ОСЪЖДА М. З., С. З., З. З., Б. З., Л. З. и К. З. да заплатят в полза на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА М. З., С. З., З. З., Б. З., Л. З. и К. З. да заплатят в полза на „Булгартрансгаз“ ЕАД сумата от 100 /сто/ лева, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението в прекратителната си част има характер на определение и подлежи на оспорване пред ВАС в 7-дневен срок от връчването му на страните.

В останалата си част решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: