

РЕШЕНИЕ

№ 2212

гр. София, 21.01.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 23.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **4050** 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.

Образувано е по жалба вх.№РНИ22-МК92-15-/201/13.04.23г на А. Д. В., И. Д. В. и Д. М. Т., тримата от [населено място] против т.29 от Приложение №1 към Решение по т.1 от Протокол № 3/02.03.22г на Комисия по чл.210 от ЗУТ при район „Нови Искър“-СО. В жалбата се сочи, че определеното обезщетение за сервитут е силно занижено, като се моли за определяне на справедливо по-високо такова-по пазарни цени/чл.65 ал.1 от ЗЕ-към момента на оценката в адм.производство/. В съдебно заседание тримата жалбоподатели не се явяват, като само А. В. се представлява от адв. Г., който поддържа жалбата.Моли да се изчисли обезщетение при коефициент Ксп в максималния му размер от 1.0, като се вземат предвид само реални сделки/като договорите със страна СО/ и да не се кредитира първата СОЕ/доколкото е направена въз основа на офертни цени/. Следва да се има предвид предназначението на имотите от аналозите - към датата на сделката/а не понастоящем/, като се има предвид, че имотите са в град, а не в село.

Ответника- Комисия по чл.210 от ЗУТ при район „Нови Искър“-СО, не се представлява в съд.заседание. В писмено становище на юрк.Д. се моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна и недоказана, претендира се юрк.възнаграждение в размер на 200лв. Соци се, че оценката е пазарна, като е изготвена по 2 метода- метод на пазарните аналози и метод на капитализиране на разходите от рента.

Заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. се представлява от юрк.Д., която оспорва жалбата като неоснователна и моли за отхвърлянето ѝ, претендира разноски и

юрк.възнаграждение, оспорва като прекомерен адв.хonorар над минималния размер. Сочи се в писмено становище, че оценката е пазарна, изготвена е при спазване изискванията на чл.65 ал.1 т.4 от ЗЕ, като не е налице отчуждаване по см. на чл.32 от ЗДС, а е налице възникване на сервитут по см. на ЗЕ. Спазени са всички изисквания на чл.146 от АПК, като актът е законосъобразен и правилен.Допуснатата СОЕ следва да се позовава на реални сделки в периода 1 година преди акта /02.03.21г-02.03.22г/.В съд.заседание сочи, че всички вреди от прокарването на газопровода отдавна са отстранени и за тях е платено друго обезщетение/по чл.65 ал.2 от ЗЕ/. Газопроводът отдавна е прокаран и тръбата е закопана, като понастоящем няма никакви ограничения в имота на жалбоподателите. Договорите със страна СО не са реални пазарни аналози и не следва да се вземат предвид, а представените аналози от жалбоподателите са за земища на други села.Моли се да не се кредитира повторната СОЕ, доколкото се позовава на аналози с предмет имоти, който понастоящем са в урбанизирана територия според КККР.В писмени бележки се допълва, че в имота има изградени магистрален газопровод и електропровод 110 kV, като имотът е с ограничения още от 11.08.2000г. Тези ограничения не са взети предвид в двете СОЕ по делото, но са взети предвид от оценителя в адм.производство.Съгл. Решение по д.№ 8792/20г на ВАС, аналози следва да са реални сделки с имоти със сходни характеристики, като се приложи Метода на сравнимите продажби, вкл. като се приложи коефициент за ограниченията поради сервитут.Първата СОЕ не следва да се кредитира и защото в лице няма правоспособност за оценяване конкретно на земеделски земи. Не следва да се вземат предвид 9те договора със страна СО/представени от първото вещо лице/, доколкото те касаят отчуждаване за северната скоростна тангента /а не прокарване на сервитут/, а освен това са за имоти в [населено място], [населено място] и [населено място]/които не са в обхвата на [населено място]/, а проц.имот е в [населено място], кв.Славовци. По Договорите със страна СО земята е отчуждена на цена 15лв/кв.м., като СО е станала собственик, докато в проц.случай жалбоподателите си остават собственици на имота.Имотите, използвани от двете вещи лица като аналози, не са със сходни характеристики с процесния имот, като вещите лица не отчитат категорията на земята и нейните характеристики.Приложими са чл.65 ал.1 вр. чл. 64 ал.2 вр. ал.1 вр. ал.4 т.2 вр. ал.6 от ЗЕ, като Съдът не следва да кредитира експертизите, а оценката от адм.производство.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лица с активна проц.легитимация, пред инд.адм.акт по см. на чл.21 от АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Жалбоподателите са собственици на ПИ № 00357.5070.46 по КККР12г, с площ 3301кв.м., земеделска земя/нива, 4та категория, в землището на [населено място], м.Дурманица. Собствеността се доказва с вписан Договор за доброволна делба от 11.08.2000г и Удостоверение за наследници от 23.09.21г. Имотът е с № 069046 по КВС и представлява реална част от имот № 069023 по КВС- нива в землището на [населено място], м.Дурманица. Видно от ДДД, към 11.08.00г в имота има следните ограничения- електропровод 110 kV /на 20м от двете страни на крайните проводници или на 24м от оста на електропровода не могат да се строят сгради и съоръжения и да се засажда високостеблена растителност/, както и отклонение от магистрален

газопровод до 300мм/в охранителната зона на 100м от двете му страни се забранява засаждане на овощни и други градини, дървета с развита коренова система и на горски и дървесни видове в предоставените площи за просеки за строителство на газопровода на по-малко от 10м от двете му страни/.

Със Заповед № РД-02-15-156/13.11.15г на Зам.Министър на РРБ/влязла в сила на 05.12.15г/, е одобрен ПУП-ПП за трасето на газопровода, технологичните планове и елементите на техническата инфраструктура на обект „Междусистемна газова връзка България-С.“ на територията на обл.С. и Софийска област, като е допуснато предварително изпълнение.

Със Заповед № РД-02-15-53/11.06.21г на Министъра на РРБ е одобрен Проект за изменение на ПУП-ПП за обект „Междусистемна газова връзка България-С. на българска територия“, парцеларен план и План-схема за външен водопровод до площадката на Г. „К.“ на територията на [населено място] и [населено място] в общ.К., [населено място] в общ.Б., [населено място] в общ.С., [населено място] и [населено място] в общ.Драгоман, кв.Т. и [населено място] в Столична община.

На 25.01.22г е изготвена Експертна оценка за стойността на еднократното обезщетение за възникване на сервитут върху ПИ № 00357.5070.46 /засегната площ 1.812дк и дължина на трасето 69.27м/, с възложител „Булгартрансгаз“ ЕАД-С..Оценката е 2911лв.Графиката на трасето в цвят е на л.116. Оценката е направена само по офертни цени/а не по реални сделки/.

С Писмо изх.№ 24-00-487/46/31.01.22г „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. моли Кмета на район „Нови Искър“-СО да назначи Комисия по чл.210 от ЗУТ за определяне на обезщетенията за засегнатите частни имоти на територията на този район.

Със Заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.22г на Кмета на район „Нови Искър“-СО е назначена Комисия по чл.210 от ЗУТ, която да определя размера на обезщетенията. Кметът на район „Нови Искър“-СО е с делегирани правомощия за това от Кмета на СО, съгл. Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.21г.

С Решение по т.1 от Протокол № 3/02.03.22г на Комисия по чл.210 от ЗУТ при район „Нови Искър“-СО се определят размери на еднократни обезщетения - в Приложение №1/процесният имот е в т.29 и обезщетението е 2911лв./Протоколът е връчен на жалбоподателите на 31.03.22г, като жалбата им е от 13.04.22г.

Съдът е дал възможност на страните да представят аналози, които да бъдат използвани за СОЕ, като „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. представя 20бр. /л.171-205/ и още 5 бр./ л.307-л.320/, вещото лице по първоначалната СОЕ представя 9бр/л.251-272/, жалбоподателят А.В. представя 7бр/л.283-л.301/.

По делото е допусната първоначална СОЕ с вещо лице А./без правоспособност за оценяване на земеделски земи/. Вещото лице сочи, че като оценката си вещото лице прави въз основа на представените от него 9бр. аналога/л.251-272/ и представените 20бр. аналога от „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. /л.171-205/, т.е. не по всички налични по делото аналози. Съдът не кредитира заключението/каквото е искането на жалбоподателите и на з.страна/, тъй като от една страна вещото лице няма нужната правоспособност относно земеделски земи/а оценката на земята е заложена във формулата, по която се изчислява оценката на сервитута/, а от друга страна заключението не е въз основа на всички аналози по делото/има представени по-късно/.

По делото е допусната повторна СОЕ с вещо лице Д./с правоспособност за оценяване и на земеделски земи/. Представеното първоначално заключение е непълно и не се

кредитира от Съда, тъй като по него изобщо не са разглеждани 9бр. аналога, приети по делото като доказателства/представените от първото вещо лице/л.251-272//. Представено е допълнително заключение по повторната СОЕ, изготвено на база всички представени по делото аналози.Вещото лице определя цена на земята - 16.75лв/кв.м. и по приложимата формула/в която коефициентът Кс е в максималния размер от 0.9, а коефициентът Ксп е в размер на 0.7 при допустими стойности от 0.5-1.00/, определя цена на сервитута 10.55лв/кв.м. или 19117лв обезщетение за засегнатите 1.812дк /при обезщетение в размер на 2911лв от адм.производство/. Жалбоподателят А.В. счита, че коефициентът Ксп следва да е в максималния размер от 1.00, доколкото към момента няма ограничения по повърхността на имота/тръбопроводът е положен отдавна и тръбата е зарината/. Заинтересованата страна счита, че: не следва да се кредитира нито една от приетите СОЕ, тъй като се позовават на аналози за продажба на земя/при това в неотнормирани райони и в урбанизирани територии или сключени от СО-т.е. не са по пазарни цени/, а не на аналози за сервитут; моли да се ползва оценката от адм.производство/която е по офертни цени от сайтове/, но едновременно сочи, че практиката на ВАС изисква ползването само на реални сделки при изготвяне на оценки; потвърждава, че тръбопровода е положен отдавна и тръбата е зарината.

Съдът намира от правна страна следното:

Актът е издаден от компетентен орган/надлежно назначен от орган с правомощия за това/ и в кръга на предоставените му по закон правомощия/чл.210 от ЗУТ вр. чл. 64 ал.6 от ЗЕ.

Издаден е в писмена форма и съдържа задължителните реквизити съгл. чл. 59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и правни основания.Част от фактическите основания на органа се съдържат в документи от адм.преписка, а именно- в експертната оценка, възложена от „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. и възприета напълно от органа/видно от мотивите на акта/.

Актът е процесуално и материално незаконосъобразен, по следните причини:

Органът не е изготвил оценка сам, а напълно е възприел оценката, възложена от „Булгартрансгаз“ ЕАД-С.. Същата обаче е незаконосъобразна, доколкото е изготвена само на база офертни цени за земеделска земя, налични в сайтове.Самата заинтересована страна се позовава пред Съда на практиката на ВАС -д.№ 8792/00г, съгл. която при определяне на пазарна стойност на сервитутни площи по чл.65 ал.1 т.4 от ЗЕ следва да се прилагат данни за реално извършени сделки. Следователно, актът е издаден на база незаконосъобразна оценка, възложена от „Булгартрансгаз“ ЕАД-С. /направена по офертни цени/ и при липса на възложена от органа самостоятелна оценка. По този начин органът се е произнесъл при наличие на неустановени факти и обстоятелства от значение за случая/нарушение по чл.35 от АПК/- липсва изготвена оценка въз основа на реално извършени сделки, т.е. диспозитивът на акта не се подкрепя от доказателства по адм.преписка.

Съдът намира, че оценката на сервитутното право задължително следва да се направи въз основа данни от реално извършени сделки, като за целта следва да се преценят за годност всички аналози, приети по делото като доказателства. Съдът намира, че сделките/аналозите/ следва да са с предмет земеделски земи от 4та категория/като процесния имот/, а ако са за други категории земя-следва да се приложат корекционни

коэффициенти. Съдът намира също така, че е без правно значение, ако към края на устните състезания имотите от сделките-аналози вече не са земеделски земи, тъй като е меродавно към датата на сделката земята да е била земеделска. Съдът не приема и възражението на заинтересованата страна, че не следва да се приемат за годни аналози сделките за разпореждане със земя, а само аналози с предмет учредяване на сервитути. Между страните няма спор кои следва да са методите за определяне на оценката на сервитутното право, вкл. по коя формула да стане изчислението ѝ. Тази формула съдържа в себе си като основен компонент- пазарната цена на 1 кв.м. земя, поради което от приложените по делото аналози всъщност се определя пазарната цена на 1кв.м. земя/със сходни характеристики на процесния имот/, а въз основа на нея се изчислява цената на 1кв.м. сервитутно право. Между страните няма спор, че коефициентът Кс/срок на сервитута/ следва да е в максималния размер от 0.9, доколкото сервитутът е безсрочен. Спорът между страните е каква да е стойността на коефициентът Ксп/ограничения върху имота при ползване на сервитута/, като същият варира в диапазона 0.5 до 1.00. Заинтересованата страна счита, че ограниченията върху имота са правилно отчетени в експертната оценка, възложена от него /по нея Ксп е 0.7/. Толкова е и стойността на Ксп по допълнителната повторна СОЕ- оспорва се от жалбоподателите и се настоява да бъде в максималния размер от 1.00 /т.е. никакви ограничения върху имота/. Съдът намира, че ограниченията върху имота са описани още в Договора за доброволна делба от 2008г/така, както са нормативно предвидени по ЗЕ/. Между страните няма спор, че тръбопроводът е прокаран отдавна и тръбата е зарита, т.е. няма ограничения върху имота заради полагането на тръба тепърва. Но ограниченията заради самото съществуване в имота на отклонение от магистрален газопровод до 300мм си съществуват и ще съществуват безсрочно и те са - в охранителната зона на 100м от двете му страни се забранява засаждане на овощни и други градини, дървета с развита коренова система и на горски и дървесни видове в предоставените площи за просеки за строителство на газопровода на по-малко от 10м от двете му страни. Тези съществуващи ограничения в ползването на имота напълно обосновават Ксп в размер на 0.7/колкото е посочен от двама оценители- този от адм.производство и второто вещо лице по делото/. Съдът намира за ирелевантно съществуващото ограничение върху имота поради наличието на електропровод, доколкото формулата за изчисление цената на сервитутното право има предвид ограниченията заради самото сервитутно право, а не всякакви и всички ограничения в ползването на имота. Вещото лице по повторната СОЕ определя цена на 1кв.м. земя на 16.75лв- при преглед на всички аналози, приложени по делото. Вещото лице приема за годни аналози само 13бр. от представените от заинт.страна общо 25броя/таблица 1 по първоначалната повторна СОЕ/, всичките 7 броя аналози, представени от жалбоподателя В./таблица 2 по първоначалната повторна СОЕ/ и всичките 9 броя аналози, представени от първото вещо лице/таблица 3 по допълнителната повторна СОЕ/. Жалбоподателите не оспорват годността на използваните от второто вещо лице аналози. Приетите от второто вещо лице за годни аналози се оспорват само от заинтересованата страна, като не се оспорва, че вещото лице не приема за годни общо 15 броя от аналозите на самата заинтересована страна/представила е общо 25бр/, а се оспорва годността на 9те аналога, представени от първото вещо лице и 7те аналога, представени от жалбоподателя А.В.. Съдът не приема възражението на заинтересованата страна, че Договорите със страна СО /9те аналога, представени от първото вещо лице/- не отразявали пазарни цени /няма никакви данни за обратното и

възражението е голословно/. В самите договори/л.251-272/ е посочено, че продажната цена е пазарна/изготвена от лицензиран оценител/, като е без правно значение с каква цел СО купува имотите/за изграждане на Северната скоростна тангента/. По отношение на 7те аналога, представени от А.В., Съдът също намира възражението за неоснователно. И 7те аналога от жалбоподателя/л.283-л.301/ касаят земеделски земи в различни части на същия район „Нови Искър“-СО, като само 1 бр. аналог е за 4та категория земя/другите са за по-ниска категория земя/.

По изложените аргументи Съдът кредитира допълнителната повторна СОЕ и намира за правилно изчислена пазарна цена на 1 кв.м. земеделска земя - 16.75лв. По приложимата формула/в която Кс е 0.9, а Ксп е 0.7/, цената на 1кв.м. сервитутно право е 10.55лв, т.е. 19117лв е еднократното обезщетение за засегнатите 1.812дк от имота.

Актът противоречи и на целта на закона, доколкото не определя законосъобразен и справедлив размер на еднократното обезщетение.

При този изход на спора/основателна жалба/, само на жалбоподателите следва да се присъдят разноски съгл. чл. 143 от АПК. По делото има доказателства, че А.В. е внесъл дър.такса в общ размер на 30лв /за тримата жалбоподатели/, както и общо 1300лв договорен и внесен адв.хonorар /под минималния размер по чл.7 ал.2 т.3 от Наредба №1/04г/, както и общо 630лв за първоначалната СОЕ, общо разноски 1960лв в полза на А.В..

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 вр. чл. 173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ т.29 от Приложение №1 към Решение по т.1 от Протокол № 3/02.03.22г на Комисия по чл.210 от ЗУТ при район „Нови Искър“-СО, по жалба вх.№РНИ22-МК92-15-/201/13.04.23г на А. Д. В., И. Д. В. и Д. М. Т., тримата от [населено място] , КАТО ОПРЕДЕЛЯ размер на еднократно обезщетение в размер на 19117лв - вместо 2911лв.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на А. Д. В. сумата от 1960лв разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно на осн. чл. 215 ал.7 т.5 от ЗУТ.

Съдия: