

РЕШЕНИЕ

№ 4318

гр. София, 29.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 11.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **3366** по описа за **2022** 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 Н. М. Р., В. Т. Р. и Л. Т. А. и трите с адрес в [населено място] срещу Протокол - Решение от 11.03.2022г. и срещу Протокол-Решение от 23.03.2022г. и двете на Комисията по чл.210, ал.1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, назначена със заповед № РНД20-РД56-299/17.11.2020г., изменена със заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г. на кмета на район "Н.", Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че жалбоподателите са собственици на имот, находящ се в [населено място], район "Н.", кв.Т., с ограничено ползване - сервитут, с №1303.35 в м."Средно ливаде", IV категория, с площ от 0,900 дка и площ с ограничение 0,334 дка. Сочи се, че във връзка с изграждането на обект "Междусистемна газова връзка България-С. на българска територия" по искане на "Булгартрансгаз" ЕАД е определена пазарна стойност на правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - газопровод, която е крайно занижена и не съответства на пазарните цени на недвижимите имоти в района със сходни характеристики. Иска се оценката да бъде изменена в съответствие с пазарните цени. Претендира се и присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител. Представени са писмено становище и молба, с която се прави искане допълнителните разноски за вещо лице да бъдат възложени на заинтересованата страна, тъй като

допълнителните въпроси са зададени от тази страна.

Отвeтникът - Столична община с писмен отговор оспорва жалбата като недопустима и неоснователна. Прави възражение за прекомерност на размера на платеното адвокатското възнаграждение от жалбоподателите и претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна "Булгартрансгаз" ЕАД със седалище и адрес на управление в [населено място] с писмен отговор, в съдебно заседание и с писмени бележки чрез процесуален представител оспорва жалбата като недопустима и неоснователна. Излага съображения за съществена разлика при определяне и изплащане на обезщетения по Закона за държавната собственост /ЗДС/ и Закона за общинската собственост /ЗОС/ и за сервитути по Закона за енергетиката /ЗЕ/.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

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

Жалбоподателите като наследници на Т. А. Р. са собственици на нива с площ от 0,900 дка, IV категория, м."Средно ливаде", кв.Т., район Нови Искър, СО /нотариален акт №104, том II, рег.№18019, дело №257 /2006г., издаден въз основа на Решение №100-2 /10.03.1999г. на Поземлена комисия - [община] за възстановяване на собственост върху земеделски земи съгласно план за земеразделяне в землището на [населено място]/. В нотариалния акт е вписано, че имотът е с ограничение за ползване съгласно Решение на ПК.В Решение №100-2 от 10.03.1999г. на ПК общ. Н. е посочено: Върху имота има следните ограничения: магистрален газопровод 700мм или от 600 до 800мм. В охранителната зона на 200м. 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 10 м от двете му страни.

Със заповед № РНД20-РД56-299/17.11.2020г., изменена със заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г. на кмета на район "Н.", Столична община е определена комисия, която да изпълнява задълженията по чл.210 от ЗУТ, като определя размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в ЗУТ и ЗЕ случаи.

С възложител СО, район Н., от независим оценител - Ал.Я. е изготвен доклад за оценка за определяне на справедливата стойност на ограничено вещно право - сервитут. Оценителят е използвал методика за пазарна оценка на обезщетения по формула за определяне на пазарната стойност на сервитута: $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{еп.}$. Обяснено е, че със $S_{сер.}$ се означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут; със $S_{зем.}$ - пазарна стойност на земята; със K_c - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и $K_{еп.}$ - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията. 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 $K_c = 0,9$. K_c варира в границите от 0,5 до 1,00 в зависимост от ограниченията наложени върху служещия имот. Независимият оценител е посочил също, че $S_{зем.} = S_{сер.} \times Ц...$, където: $S_{сер.}$ 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 пазарен подход/сравнителен метод по посочени в таблица пазарни аналози - офертни цени на земеделски земи, сделки със земеделска

земя през 2020г., средни рентни плащания за [населено място] към 19.01.2022г. пазарната стойност на площ 1 дка от недвижимия имот е определена на 3 600 лв. и предвид посочената по-горе формула е определена стойността на обезщетението за процесния имот - 758,00 лв.

С Протокол - Решение от 11.03.2022г., Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ е определила размера на дължимото обезщетение за учредяване на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - газопровод, през поземлени имоти, подробно описани в приложен списък, попадащи на територията на [населено място], район Н., кв.Т., засегнати от изграждане на обект "Междусистемна газова връзка България-С. на българска територия" по искане на "Булгартрансгаз" ЕАД.

С Протокол-Решение от 23.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНД20-РД56-299/17.11.2020г., изменена със заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г., на кмета на район "Н.", СО е отменен Протокол - Решение от 11.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, поради установени допуснати очевидни фактически грешки при съставянето му. С Протокол-Решение от 23.03.2022г. обезщетението за учредяване право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура - газопровод за процесния имот е в размер на 758,00 лв.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът допусна и прие съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/ и допълнение към СОЕ.

С основното заключение се установява следното: Действащ ПУП-ПП (парцеларен план) е влязъл в сила, като същият е одобрен със Заповед № РД02-15-156 от 13.11.2015г. на заместник -министъра на регионалното развитие и благоустройството и проект за изменение на ПУП-ПП, одобрен със Заповед № РД-02-15-53 от 11.06.2021г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството. С одобрения ПУП-ПП през 2015г. са определени размерите на сервитутните зони на трасетата и технологичните съоръжения съгласно Наредба № 16 от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти (Приложение № 3 към чл.7, ал.1, т.3 - Минимални размери на сервитутните зони за енергийни обекти за съхранение, пренос, разпределение или преобразуване на природен газ) 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 (Минимални разстояния между успоредно строящи се и действащи преносни газопроводи в един технически коридор -Таблица 4 от Наредбата). Ширината на сервитутната зона на Газопровода в земеделски територии е 30 m - 2 по 15 m симетрично спрямо оста на тръбата, а в горски територии и земеделски територии, заети от трайни насаждения сервитутната зона е симетрична, с размер 20 m или 10 ш+10 ш.

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, процесния поземлен имот предмет на СТОЕ, попада в устройствена зона „С.“ - земеделска зона за специфични нужди с право на застрояване: пл.1%, кинт 0,02 и озеленяване 20%. Имотът е с трайно предназначение на територията - земеделска, 4-та категория, с начин на трайно ползване – ниви.

В случая ширината на тръбата на газопровода е предвидена да бъде 700 мм, при което са валидни изискванията на т.5.1 от Приложение 3 -ивици от по 15 метра от двете

страни на оста на газопровода. Успоредно на газопреносната тръба в нейния сервитут от лявата страна посока границата с Р С. се разполага оптичен кабел. Изчислената от СТЕ площ на сервитута от имота на жалбоподателите е в размер на 334 кв.м., които заемат северната част на имот 68134.1303.35 по КК.

При направения оглед на място в имота на жалбоподателите вещото лице е установило, че същият се ползва като земеделска земя, засята с царевица. Към момента на огледа имотът няма ограда, постройки или други подобрения. Имотът се намира на първа линия до съществуващият околоръстен път на С., в непосредствена близост до река Блато и в близост до кръстовището с асфалтовия път от Т. към М..

При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а от там и на сервитута вещото лице е използвало пазарен 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 им, определеният им начин на трайно ползване и др. показатели и критерии.

При определяне размера на обезщетението, дължимо на собственика на имота при учредяване на безсрочен сервитут вещото лице е взело предвид: справедлива пазарна стойност на земята /СПСзем/, определена чрез сравнение с аналози /сравнителен метод/; площ на имота, включена в границите на сервитута /сервитутна ивица/ S серв ; срокът на ограниченото вещно право; видовете ограничения: ограничения на ползването на земята в сервитутната ивица: 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 газопровода.

При определяне показателя за справедливата пазарна стойност на земята, СТОЕ е приела, че имотът освен за земеделски нужди може да се ползва и за други цели, поради което той трябва да бъде сравняван именно с подобни имоти, които са в непосредствена близост до оживена пътна артерия или такива в строеж. Тъй като СТОЕ не е установила сделки за подобни имоти в близост, сключени през 2022 година, за сравнение на оценявания имот са ползвани реално сключени през 2021 година сделки между Столична община и юридически и физически лица. При анализа на местоположението на процесния по делото имот спрямо местоположението на имотите, използвани като аналози се установява, че макар и да не са в непосредствена близост до имота на жалбоподателите, имотите от посочените сделки са земеделски имоти, които са в обхвата на Столична община, в съседен административен район и са в непосредствена близост до оживена пътна артерия. Вещото лице е счело, че не следва да бъдат прилагани коефициенти при изчисление на стойността на имота и е определило цената за кв.м. от имота на жалбоподателите на 15,00 лева за кв.м. Посочено е, че 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: $S_{серв.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{..}$. В резултат от изчисленията по формулата е определена и справедлива пазарна стойност на сервитута с площ от 334 кв.м. в размер на 3607,20 лв.

С допълнението на СОЕ се установява следното: сервитута на съществуващото газопроводно отклонение /ГО/ за [населено място], който е по 15м. от двете страни на газопровода не засяга имот с КИ 68134.1303.35 по КККР; сервитута на Междусистемна газова връзка България-С., който е по 15м. от двете страни на

газопровода засяга имот с КИ 68134.1303.35 по КККР; Зона за превантивна устройствена защита на ГО на [населено място], която е по 150м. от двете страни на газопровода и в нея попада ПИ КИ 68134.1303.35 по КККР; Зона за превантивна устройствена защита на Междусистемна газова връзка България-С. , която е по 200м. от двете страни на газопровода, и в която зона попада освен сервитута предмет на настоящето производство и останалата част от имот с КИ 68134.1303.35 по КККР. Линия на застрояване на единични сгради на 50м. от трасето на Междусистемна газова връзка България-С., която преминава през имот с КИ 68134.1303.35 по КККР. Съществуващото предходно ограничение от зоната за превантивна устройствена защита на газопроводно отклонение за [населено място] (нанесена графично в допълнително представените чертежи) не налага никакви ограничения по отношение ползването на процесния имот по предназначение с оглед настоящия му статут.

В допълнението на заключението също е посочено, че с Междусистемна газова връзка България-С. се създава сервитутна зона, която попада в процесния имот, в която зона освен забрана за всякакъв вид строителство има ограничение и за : складиране на отпадъци; предизвикване на вибрации и удари непосредствено над газопровода и в непосредствена близост до площадките на спирателната арматура, филтриращите съоръжения и въздушните преходи; обработване (разораване) на почвата на дълбочина по-голяма от 0,5м.; палене на огън и опожаряването на площите след прибиране на селскостопанската продукция; засаждане на дървета, храсти и други трайни насаждения; засаждане на растителни видове с развита коренова система, т.е. земеделския имот в този сервитут на газоенергийния обект може да се използват само за засяване с едногодишни култури с къса коренова система. След реализацията на инвестиционното предложение за имотите и частите от сервитутната зона не се променя предназначението на земята.

Съдът изгради фактическата обстановка въз основа на събраните по делото доказателства.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата, подадена срещу Протокол-Решение от 11.03.2022г. е недопустима, тъй като този административен акт е оттеглен с издаването на последващия Протокол-Решение от 25.03.2022г. Производството в тази част следва да се прекрати.

Жалбата срещу Протокол-Решение от 25.03.2022г. е процесуално допустима.

Подадена е в законоустановения срок и от адресати на акта.

Разгледана по същество жалбата срещу Протокол-Решение от 25.03.2022г. е основателна по следните съображения.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен колективен орган, поименно назначен със заповеди на кмета на район „Н.“, СО , съобразно предоставените му със закона правомощия

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/.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 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 имота, и са установени при сделки, извършени през процесния относим период, за 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, срока 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, прие че определената със СОЕ пазарна стойност на сервитута с площ от 334 кв.м. в размер на 3607,20лв. е справедлива оценка на площта на сервитута на жалбоподателите.

Неоснователно е възражението, според което СОЕ не следва да се кредитира. Възраженията по отношение на определената от вещото лице цена на сервитута са неоснователни. Дадената със заключението по съдебно-оценителната експертиза оценка е определена в съответствие с чл.210, ал.1 от ЗУТ и чл.65, ал.1 от ЗЕ – по пазарни цени, като е приложен сравнителен метод (пазарни аналози) и е определена по формулата: $S_{серв.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{..}$. По същия метод и същата формула е определена оценката и от лицензиария оценител. Разликата следва от ползваните аналози. Със СОЕ са съобразени и видовете ограничения на ползването съобразно чл.65, ал.1 от ЗЕ и срока на ограничението. В заключението и в съдебно заседание вещото лице обстойно разясни възприетия метод за определяне на реалната пазарна цена на сервитута, предмет на делото, който се възприема като справедлив от съда. Предвид изложеното съдът дава вяра на представеното по делото заключение, като компетентно и обективно отговарящо на поставените задачи.

Със събраните доказателства не се установи припокриване на настоящия сервитут и зоната за превантивна устройствена защита на съществуващото газопроводно отклонение за [населено място], поради което ограниченията, които се налагат за зоната и за сервитута не се припокриват.

Като е приела, че дължимото еднократно обезщетение, изчислимо по реда на чл.210 от ЗУТ в полза на собствениците на имот № 1303.35, на територията на [населено място], район „Н.“, кв.Т., с площ на имота 0,900 дка и площ на сервитута 0,334 дка, е в размер на 758,00 лева, Комисията е постановила акта си при нарушение на материалното право, тъй като определената стойност не съответства на действителната пазарна цена. Това налага изменение на решението в обжалваната му част и увеличаване на определеното обезщетение от 758,00 лева на 3607,20 лева.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателите за присъждане на разноски. Представен е договор за правна защита и съдействие, с който е договорен адвокатски хонорар в размер на 500,00 лв., платим по банков път /л.26/. Тъй като доказателства за платен адвокатски хонорар не са представени до приключване на делото искането за присъждане на разноски за адвокатски хонорар е неоснователно. Внесени са държавни такси общо в размер на 60,00 лв. /за всяка от жалбоподателките и за всеки от двата оспорени акта/. Тъй като жалбата срещу Протокол-Решение от 11.03.2022г. е недопустима ответникът следва да заплати на жалбоподателите само сумата 30,00 лв. за внесени държавни такси. Представени са и доказателства за внесен депозит за вещото лице в размер на 300,00 лв. /л.153/, която сума също следва да се заплати от ответника на жалбоподателите. Общо разноските са в размер на 330,00 лв.

Основателна е молбата на жалбоподателите по отношение указанията на съда дадени им в съдебно заседание на 11.05.2023г. за довносяне на сумата 775,00 лв. за хонорар на вещото лице. Видно от съдебния протокол за проведеното на 19.01.2023г. съдебно заседание и от съдържанието на молбата от 30.01.2023г., подадена от заинтересованата страна искането за допълване на СОЕ във връзка с представени документи е направено от "Булгартрансгаз" ЕАД. Предвид изложеното заинтересованата страна следва да внесе сумата 775,00 лв. по сметка на АССГ, представляваща разликата между внесения от жалбоподателите депозит и определения за плащане на вещото лице.

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

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Протокол-Решение от 23.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед на кмета на район "Н.", Столична община, в частта му по т.20 от Приложението, касаеща поземлен имот № 1303. 35, находящ се в [населено място], район "Н.", кв.Т., м."Средно ливаде", IV категория, с площ на сервитута 0,334 дка, като УВЕЛИЧАВА определената за този имот стойност на обезщетение от 758,00 лева на 3607,20 лева.

ОСТАВЯ без разглеждане жалбата на Н. М. Р., В. Т. Р. и Л. Т. А. и трите с адрес в [населено място] срещу Протокол - Решение от 11.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНД20-РД56-299/17.11.2020г., изменена със заповед № РНД21-РД56-316/23.08.2021г., на кмета на район "Н.", Столична община

и прекратява производството по делото в тази част.

ОСЪЖДА Столична община, район „Н.“ да заплати на Н. М. Р., В. Т. Р. и Л. Т. А. и трите с адрес в [населено място], направените по делото разноси в размер на 330,00 лева.

ОСЪЖДА "Булгартрансгаз" ЕАД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място] да заплати сумата 775,00 лв. по сметка на Административен съд-София град за хонорар на вещото лице А.А..

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: