

РЕШЕНИЕ

№ 578

гр. София, 24.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 17.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4071** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.210 ал.3 връзка с чл.215, ал.1 и 2 ЗУТ.

Образувано по жалба на Н. Ц. Т. срещу Решение по Протокол № 3/2.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ22-РД09-54 от 2.03.2022г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определения на осн чл. 64 ал.4 и ал.6 от ЗЕ еднократен размер обезщетение за сервитутно право през имот 29430.4693.16.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочи се, че оценката е занижена, не отговаря на действителната пазарна оценка, не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.65 ал.1 от ЗЕ. Моли да се измени оспореният акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи. Претендира разноски.

Ответникът СО, район Нови Искър чрез процесуалния си представител в писмено становище оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Булгартрансгаз ЕАД чрез процесуалния си представител в с.з. , в писмен отговор и в писмени бележки излага доводи за недопустимост, евентуално неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли.Претендира юриск. възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени

доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Н. Ц. Т. е собственик на имот 29430.4693.16 по КККР, целия с площ от 5,505 дка, с НТП-нива, трета категория на земята, местност Дърварски път, землище Житен, р-н Нови Искър, с площ на засегнатата част от сервитута 0, 074 дка. Неснователни са доводите на заинтересованата страна за недопустимост на жалбата, като предявена от лице без правен интерес. Това е така тъй като „Булгартрансгаз“ ЕАД в представения оценителски доклад /т.2 от него/ изрично е посочил като собственик на имота през който е възникнал процесния сервитут именно жалбоподателя, с което признава правото на собственост на Н.Т..

С решение № 111/15.02.2013 г. на МС, обект "Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия" е обявен за национален обект по смисъла на § 1 от ДР на ЗДС и обект с национално значение по смисъла на § 5, т. 62 от ДР на ЗУТ.

Със заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на зам.министъра на регионалното развитие и благоустройството е одобрен Подробен устройствен план - парцеларен план за трасето на газопровод, технологичните площадки и елементите на обслужващата техническа инфраструктура за обект "Междусистемна газова връзка България - С.", разположен на територията на област София-град - СО и Софийска област - общини Б., Костинброд, С. и Драгоман.

Със заповед № РД-02-15-53/11.06.2021 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството е одобрен ПУП-ПП за обект "Междусистемна газова връзка България - С.", парцеларен план и план-схема за външен водопровод до площадката на ГИС "К."

С разрешение за строеж № РС-50/01.08.2022 г., издадено от министъра на регионалното развитие и благоустройството, е разрешено на "Булгартрансгаз" ЕАД, да извърши предвидените строителни и монтажни работи за обект "Междусистемна газова връзка България – С. на българска територия".

Със заявление вх. № РНИ22-МК92-15/31.01.2022 г. г. от изпълнителния директор на "Булгартрансгаз" ЕАД, е поискано от Кмета на район Нови Искър процедуране за възникване на сервитут на основание чл. 64, ал. 6 от Закона за енергетиката /ЗЕ/ и чл. 210 от ЗУТ, който съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на зам.министъра на РРБ и заповед № РД-02-15-53/11.06.2021 г. на министъра на РРБ за изменение на ПУП-ПП, е предвидено да преминава трасе на обект "Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия" през поземлени имоти частна собственост. Поискано е от кмета на район "Нови Искър" да предприеме необходимите действия /назначи комисия/ за определяне на размера на дължимите обезщетения за учредяване на сервитутно право на собствениците на засегнатите имоти по чл. 210 от ЗУТ.

От "Булгартрансгаз" ЕАД е представен оценителски доклад /л. 26 и сл./ за определяне на пазарната стойност на сервитутни права за изграждане на газопровод, съгласно одобрен ПУП-ПП за трасето на обект "Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия", относно имот с идентификатор 29430.4693.16, землище Житен, р-н Нови Искър, с площ на засегнатата част от сервитута 0, 074 дка. Стойността /размера/ на еднократното парично обезщетение за сервитутното право относно процесния имот с площ на засегнатата част от сервитута 0, 074 дка е определена в размер на 119 лв.

С оспореното Решение по Протокол № 3/2.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ22-РД09-54 от 2.03.2022г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община /СО/ е прието обезщетение за право на прокарване и сервитут през имота на жалбоподателя със засегната площ от 0.074 дка в размера определен от сертифицирания оценител и обективиран в доклада , а именно 119 лв.

По делото е изслушана СТОЕ, която съдът ще коментира при правните изводи.

Решението в оспорената му част, е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност, предвид чл. 210, ал. 3 вр.с чл. 215 от ЗУТ вр с чл. 64 ал.6 от ЗЕ. Актът засяга права и законни интереси на оспорващото лице като адресат на акта и страна в производството по издаването му - в качеството му на собственик на имота, засегнат от правото на прокарване и сервитут, за който е определен размер на пазарна стойност.

Оспореният акт е издаден от колективен компетентен административен орган – комисията по чл.210 ал.1 от ЗУТ при СО, район „Нови Искър”, назначена със Заповед № РНИ22-РД09-54 от 2.03.2022г. на кмета на район „Нови Искър“.

Решението на комисията по чл.210 ЗУТ е издадено в изискуемата от закона форма по смисъла на чл.59 от АПК, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определения еднократен размер обезщетение за сервитутно право през имот 29430.4693.16. съобразно засегнатата площ от 0.074 дка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Обезщетението е определено за засегнатите 0, 074 дка от имота.

В случая се касае за искане за учредяване на законен сервитут - право на изграждане на обект "Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия" в землищата на СО, район Нови Искър. 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 изградят и експлоатират енергийния обект възникват сервитути. Съобразно текста на, ал. 4 на същата разпоредба, сервитутите възникват, когато: 1. има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти; 2. титулярят 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 нормата на ал. 6 е предвидено, 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.

Налице е първата предпоставка, а именно влязла в сила заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на зам министър на РРБ, с която е одобрен е Подробен устройствен план - парцеларен план за трасето на газопровод, технологичните площадки и елементите на обслужващата техническа инфраструктура за обект "Междусистемна газова връзка България - С.", разположен на територията на област София-град - СО и Софийска област - общини Б., Костинброд, С. и Драгоман.

За наличието на втората предпоставка говори процесната процедура пред административния орган, като за определяне на размера на

дължимото обезщетение за сервитутите на енергийния обект е избран първият посочен в закона вариант - по реда на чл. 210 и чл. 211 от ЗУТ. Съгласно чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. В случая, административният орган е приел оценката, изготвена от лицензиран оценител, като е определил пазарна стойност на безсрочен сервитут, в поземлен имот в земеделска територия, през засегнатите части на имота с идентификатор 29430.4693.16, а именно -119 лв.

По делото е прието заключение по СТОЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено и от което се установява, че процесният ПИ с идентификатор 29430.4693.16 се ползва като земеделска земя, НТП-нива, категория 3, устройствена зона по ОУП-2009г-Ссб- земеделска зона и се намира на около 300 м от най-близката регулационна граница на [населено място], район Нови Искър, СО. Според вещото лице, с оглед предназначението на имота /земеделски/, начина на трайно ползване /нива/ и липсата на ПУП-ПРЗ за имота към 2022г, същият следва да се оцени като земеделски имот. Вещото лице е анализирано представените по делото, в т.ч. и от заинтересованата страна актове, както и е направило собствени проучвания, като е установило кои могат да служат като аналози и кои не могат, като е обосновоало съображенията си за това, вкл и посочени в табличен вид в Приложение № 1 към СТОЕ.

При изготвяне на оценката вещото лице е използвало метода на сравнимите продажби. /В този смисъл е и Р 15178 от 8.12.2020 на ВАС по адм д 8792/2020 на ВАС/, като е извършено съпоставяне на цените от действително сключени продажби на имоти със сходни характеристики, съобразявайки критериите по чл. 65 ал.1 от ЗЕ, а именно 1. площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута; 2. видовете ограничения на ползването; 3. срок на ограничението; и 4. справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута и прилагайки в оценителската практика формулата $S_{серв.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп.}$, където $S_{серв.}$ е справедливата пазарна стойност на сервитутното право; $S_{зем.}$ е пазарната стойност на земята, заета от сервитутната ивица, K_c -коэффициент, отчитащ срока - за безсрочно сервитутно право $K_c=0,9$, коефициента е съответстващ на максималният допустим по чл. 23, ал. 1 от Приложение 2 на ЗМДТ, $K_{сп.}$ - експертно определен коефициент, отчитащ вида на сервитута/при отрицателен сервитут е равен на 1,00, а при положителен се определя в зависимост от ограниченията, които сервитутът налага на собственика на земята за ползването и е в границите между 0,5 и 1,0. В случая при ограниченията които налага сервитута при ползването на земята в сервитутната ивица, право на преминаване и право на прокарване е приета средна стойност за коефициента 0,80. /разлика с оценката дадена от независимия оценител, който е приел $K_{сп.} = 0,70$ / $S_{серв.} = S_{зем.} \times 0,9 \times 0,8 = 12,54 \text{ лв./кв.м.} \times 0,9 \times 0,8 = 9,03 \text{ лв./кв.м.}$

Въз основа на изчисленията по формулата, вещото лице е определило и справедлива пазарна стойност на сервитута за процесния ПИ 29430.4693.16 с площ на сервитута 0,074 дка в размер на 668,22 лв.

Съдът кредитира заключението по СТОЕ, приета в с.з /а не оценката изготвена от независимия оценител и възприета в оспорения акт,/ тъй като с него са издирени и анализирани, съответно възприети като пазарни аналози, допълнително сделки с имоти, сходни на процесния. Във връзка с направените в писмените бележки

на „Булгартрансгаз“ ЕАД доводи да не се кредитира заключението по приетата в с.з. СТОЕ следва да се отбележи следното: Използваните от в.л. сделки касаят земеделски земи, които попадат в трасето на северната скоростна тангента. Със СО е сключен договор за изкупуване, тоест реално сключени сделки. При определяне на пазарната стойност на сервитутното право в експертизата са използвани реално сключени през 2021 г. сделки между Столична община и юридически и физически лица, като са описани девет такива сделки. Това са земеделски земи, попадащи в същата устройствена зона по ОУП, поради което тези сделки могат да бъдат използвани за определяне на равностойно парично обезщетение. Това, че тези земи не попадат в землището на [населено място], то те са в границите на р-н Нови Искър и Н., като не са отдалечени от имота на жалбоподателя. За землището на [населено място] няма аналози. При това положение може да се използват съседни землища в границите на района. Няма изискване да са от същото землище или в непосредствена близост. Нито един от аналозите не следва да се отхвърля поради отдалеченост. Във връзка с наведеното от заинтересованата страна в писмените бележки, че не се са съобразени видовете ограничения на ползването на имота, които реализирането на обекта ще причини на собствениците, то е неоснователно. Вещото лице изрично е посочило, че имотът е засегнат в частта от 0, 074 дка от сервитут за право на преминаване на трасето на обекта, като степента на ограничаване възможността за ползване на земята в сервитутната ивица е съобразена в СТОЕ, като е определило коефициент Ксп 0, 80 (като границата е между 0, 5 и 1, 00).

Също така определената от органа стойност се явява материално незаконосъобразна и по причина, че не съответства на действителната пазарна цена, тъй като при изготвяне на оценката не са ползвани пазарни аналози на действително сключени имотни сделки, а само оферти за продажби от интернет сайтове. Цитираните от вещото лице в заключението сделки отговарят на изискванията на ЗЕ да бъдат използвани като аналози за определяне на пазарна оценка и съответно на равностойно парично обезщетение за сервитута, който ще бъде прокаран през имота на жалбоподателя. Вещото лице е отчело ограниченията, предвидени в Наредба № 16/2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. Касае се за сервитут от 0,074 дка, за безсрочно прокаране и определеното обезщетение от органа от 119 лв. е крайно несправедливо за собственика на обслужващия сервитута имот. Разпоредбата на чл.210 ал.1 от ЗУТ към която чл. 64 ал.6 ЗЕ препраща, изрично предвижда оценката и размера на обезщетението да се определят по пазарни цени. ЗУТ не съдържа дефиниция на понятието „пазарни цени“ и не визира ред за определяне на такава пазарна цена. Ето защо съдът приема за пазарна цена тази, която се определя въз основа на извършени сделки с имоти със сходни параметри с тези на оценявания имот или по пазарния метод /метода на пазарния аналог/, използван и от вещото лице.

За изчерпателност и във връзка с наведените в жалбата доводи, че обезщетението било сравнимо с продажната цена на имота е необходимо да се отбележи, че в случая обезщетението не е за отчуждаването правото на собственост, което притежателят на имота губи, а определящо цена на учредено право на прокаране, тоест възникналият в полза на заинтересованата страна сервитут върху имота на жалбоподателя се отразява върху неговата цена и съответно влияе върху размера на обезщетението. В случая не се касае за отчуждителна процедура, а за определяне цена за право на прокаране и сервитут по ЗЕ във вр с ЗУТ. Последното съдът отбелязва и във връзка с наведеното в писмените бележки на заинтересованата

страна, че са неприложими условията на ЗДС и ЗОС. Несъмнено в конкретният казус не се извършва отчуждаване на недвижим имот за осъществяване на държавна или общинска нужда, а се учредява сервитут по реда и условията на чл. 64 ЗЕ, поради което стойността на обезщетението за сервитутното право не следва да се определя по посочения в писмените бележки на заинтересованата страна в § 1а, т. 2 от ЗДС метод.

Оценката на сервитутното право е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между обезщетението за сервитутното право през процесния имот, определена в административното производство и възприетата от съда в хода на съдебното производство дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесното Решение с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 668,22 лв. Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от жалбоподателя, като се вземе предвид заключението на вещото лице при използваните от него аналози.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспореното решение се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение, както и на заинтересованата страна, по арг. от чл. 143 ал. 4 АПК също не следва да се присъждат разноски. С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 10 лв. внесена държавна такса, 765 лева внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв. Общо разноските възлизат на 1 175 лв.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Решение по Протокол № 3/2.03.2022г. на Комисията по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със Заповед № РНИ22-РД09-54 от 2.03.2022г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община /СО/ в ЧАСТТА относно определения на осн чл. 64 ал.4 и ал.6 от ЗЕ еднократен размер обезщетение за сервитутно право през имот 29430.4693.16 като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същото решение от 119 лв. на **668,22лв**

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Ц. Т. разноски в общ размер на 1 175 лв.

Решението не подлежи на оспорване /чл. 215 ал.7 т. 5 ЗУТ/.
Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: