

# РЕШЕНИЕ

№ 6415

гр. София, 27.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 27.09.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4063** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 АПК във връзка с чл. 215, ал. 1 ЗУТ.

Образувано е по жалба на Д. С. П. срещу решение № РКР21-ВК-91-21/05.02.2021 г. на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО - район К. в частта, с която се определя размерът на паричното обезщетение за право на сервитут за прокарване и преминаване на мрежа за високо напрежение за засегнатия съсобствен на жалбоподателя имот с идентификатор 68134.8307.33.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на процесното решение, с което комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ приема и одобрява експертна оценка за определяне на размера на дължимото обезщетение по пазарни цени за учредяване на сервитут на засегнатия имот. Оспорва се изготвената и приета от комисията пазарна оценка като занижена и несъответстваща на действителната пазарна стойност на имота. Моли се за изменение на оспореното решение на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ в частта, в която се приема атакуваната оценка, като се определи такава, която съответства на пазарната стойност.

В съдебно заседание жалбоподателят не се явява, представлява се от адв. С., която поддържа жалбата и прави искане за уважаването ѝ и изменение на обжалваното решение в частта за размера на пазарната оценка. Претендира сторените по делото разноски.

Отвeтникът, комисията по чл. 210, ал.1 ЗУТ към СО – район „К.“, се представлява в съдебното заседание от юрк. Р., който оспорва жалбата по

съображения, че оценката е изготвена от лицензиран оценител, в чиято компетентност е, извън структурата на общината и общинската администрация няма основание да се съмнява в неговата обективност. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД, чрез процесуалния представител юрк. В., взема становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни Л. К. Г., Д. Д. К., Ц. С. М., К. Й. М. и Е. Й. М. не се явяват и не се представляват в съдебното заседание.

СГП не се представлява и не взема становище по делото.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Не е спорно по делото, а и се установява от представеното удостоверение за наследници на М. С. В. с изх. № РКР22-УГ51-772 от 13.04.2022 г., приложена към административната преписка справка за данни от заявление и приложени документи с вх. № 2307 от 25.02.1992 г. на ОСЗ Източна, скица на поземлен имот № 15-835805-26.07.2022 г., издадена от СГКК – [населено място], че жалбоподателят се легитимира като съсобственик на имот с идентификатор 68134.8307.33 по КККР на [населено място], район „К.“.

С решение № 35/19.12.2019 г. на СОС, влязло в сила на 28.02.2020 г., е одобрен подробен устройствен план (ПУП) - парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект: " Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция " Металургична".

Представено е уведомително писмо с № РКР22-ПР94-536/30.03.2022 г. до жалбоподателя, с което е уведомен, че съсобственият поземлен имот ще бъде засегнат от изграждането на въздушната линия.

Със заповед № РКР19-РД91-26/25.11.2019 г. на кмета на район "К.", СО, във връзка с изпълнение на чл. 210, ал. 1 ЗУТ, Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на кмета на Столична община и на основание чл. 46, ал. 1, т. 12 ЗМСМА, е назначена поименно определена комисия със задачата да изготвя оценки и определя размера и изплащането на обезщетения по пазарни цени в изрично предвидените в закона случаи чрез изготвянето на решения и заповеди. Със заповедта е определен съставът на комисията, който се състои от председател и петима редовни членове.

Видно от представеното решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021 г., комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО, район " К." е разгледала заявление вх. № РКР20-ТД26-881/17.09.2020 г. от " Електроенергиен системен оператор" ЕАД относно учредяване на ограничени вещни права за обект „ Изграждане на нова ВЛ 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция " Металургична". Комисията е приела и одобрила представените експертни оценки, с които е определен размерът на обезщетенията по пазарни цени за възникване на сервитут за засегнатите имоти в землището на район "К." във връзка с изграждането на посочения обект. Комисията по чл. 210 ЗУТ е приела, че оценката за обезщетението за право на прокарване и сервитут за засегнатия имот на жалбоподателя е в размер от 1269 лв. – т. 261 от Приложение № 1 към решението. Решението е подписано с мнозинство, като не е подписано само от един от членовете на комисията, като е посочено, че същият е в отпуск по болест.

По делото е прието и заявление с вх. № РКР20-ТД26-881/17.09.2020 г. от "Електроенергиен системен оператор" ЕАД.

Решението на комисията по чл. 210 ЗУТ е съобщено на жалбоподателя Д. П. на 06.04.2022 г., съответно жалбата е подадена на 20.04.2022 г.

По делото е изслушана и приета съдебно-оценителна експертиза, неоспорена от страните. От заключението на вещото лице се установява, че имот с идентификатор 68134.8307.33 с площ от 1 499 кв.м. е земеделска земя, 4 категория, като от направените от СТОЕ измервания по цифровия модел се установява, че площта, засегната от сервитута на предвидения електропровод за ПИ 68134.8307.33, е в размер на 693 кв.м., колкото е била определена и отразена в Приложение 1 към обжалваното решение. Вещото лице дава заключение, че имотът представлява земеделска земя, която не е със самостоятелно ползване, а представлява част от обработваем стопански блок. Трасето на електропровода засяга имота, като същото пресича имота в северозападната му част, а сервитутът към него покрива почти цялата му северозападна част. Имотът попада в зона С. - земеделска зона без право на застрояване както по действащия ОУП, така и по далекоперспективните зони.

Посочено е, че при определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута, е използван метод на пазарните анализи, като са ползвани реално сключени сделки за земеделска земя в района за периода 2019 г. – 2020 г., и по приходен метод, като е ползвана реално получаваната от жалбоподателя рента за имота. Оценката е съобразена и с нормата на чл. 64 от ЗЕ, като върху имота възниква сервитут, включващ право на прокарване и право на преминаване на въздушен електропровод ВЛ 110kV, хора и техника за изграждането и експлоатацията на електропровода и ограничаване ползването на имота в площта, включена в сервитутната ивица: не се допуска застрояване, засаждане на трайни насаждения, високостеблена растителност, прокарване на проводи на други мрежи от техническата инфраструктура.

Вещото лице е анализирано сключени сделки през 2019 г. и 2020 г., в резултат на което са установени следните сделки, които могат да бъдат ползвани за пазарни анализи: нот. акт № 107, том I, рег. № 14099, дело № 92 от 18.08.2020 г. - имотът, предмет на акта - ПИ 68134.8216.973, се намира в СО-район К., земл. К., м. М. кража и представлява земеделска земя - нива с площ от 4 725 кв.м., четвърта категория, попада в зона С. - земеделска земя без право на застрояване, като стойността на имота по сделката е 20 000 лева или 4.23 лева за кв.м. Макар и в съседно землище, имотът се намира в близост до процесния имот - на около 2300 м и има същите характеристики; нот. акт № 208, том II, рег. № 81889, дело № 255 от 23.07.2019 г. - имотът, предмет на акта - ПИ 68134.8218.70, се намира в СО-район К., м. Сред ливаде и представлява земеделска земя - нива с площ от 4 149 кв.м, четвърта категория, попада в зона С. - земеделска земя без право на застрояване Макар и в съседно землище, имотът се намира в близост до процесния имот - на около 2550 м и има същите характеристики. Изчислената цена на кв.м въз основа на този акт е 0.964 лв.; нот. акт № 17, том I, рег.№ 955, дело №125 от 31.01.2019 г. - закупени са три имота в район К. в близка местност - Т. валог, която се намира в югозападна посока от процесния имот, а именно: ПИ 68134.8204.210 в м. Т. валог, с площ от 6 209 кв.м., представляващ земеделска земя - нива, четвърта категория на 4 200 м. от процесния имот, ПИ 68134.8204.200 в м. Т. валог, с площ от 343 кв.м., представляващ земеделска земя - нива, четвърта категория на 4 400 м. от процесния имот, ПИ 68134.8204.918 в м. Т. валог, с площ от 677 кв.м., представляващ земеделска земя - нива, четвърта категория на около 4200 м. от процесния имот. Имотите са съседни и попадат в зона С. -

зеделска земя без право на застрояване, поради което актът е подходящ за аналог. Въз основа на така описаните актове е изчислена пазарната стойност на процесния имот, като са взети предвид характеристиките на имотите, категорията на земята, площта и местоположението.

Изчислената от СТОЕ пазарна цена за кв.м. от процесния имот е в размер на 3 лева за кв.м. или за процесния имот, който е с площ от 1 499 кв.м, стойността възлиза на 4 497 лева (2 996.05 лева за декар), а стойността на частта от него, попадаща в обхвата на сервитута на въздушната линия на електропровода, която е 693 кв.м., е в размер на 2 079 лева.

Извършено е изчисление на стойността на имота по основа на приходен метод - чрез капитализиране на бъдещите рентни приходи, като вещото лице е ползвало данните на НСИ за [населено място] и е изчислило стойността на имота въз основа на тях. Вещото лице сочи, че средната стойност на кв.м. от имота, получена при равни квоти на двата метода, е 2.32 лева за кв.м.

Посочено е в заключението, че определеният от вещото лице коефициент Кс, отчитащ срока на сервитута, е 0,9, който е максималният коефициент, а определеният коефициент К., отчитащ вида на сервитута и наложените ограничения върху имота, е 0,8.

В съдебното заседание вещото лице дава разяснения, че следва да се приложи пазарният метод, основаващ се или на реално сключени сделки, както е в разглеждания случай, или на оферти за такива.

При така установеното от фактическа страна и като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 АПК и по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, съдът формира следните правни изводи:

Предмет на оспорване е решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021 г. на комисията по чл. 210, ал.1 ЗУТ към СО - район К. в частта, с която се определя пазарна оценка и размерът на обезщетението за право на прокарване и сервитут за засегнатия съсобствен на жалбоподателя имот с идентификатор 68134.8307.33.

Оспореното решение е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност, предвид разпоредбата на чл. 210, ал. 3 във вр. с чл. 215, ал. 1 ЗУТ. Актът засяга права и законни интереси на оспорващото лице, като адресат на акта и страна в производството по издаването му, в качеството му на съсобственик на имота, засегнат от правото на прокарване, за който е определен размер на пазарна стойност. Жалбата срещу процесното решение е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, видно от приложените по делото доказателства, подадена е от заинтересована страна в административното производство, доколкото с решението се засягат права и законни интереси на последната, поради което и жалбата е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 АПК при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е., на всички основания, визирани в чл. 146 АПК. При преценката си съдът изхожда от правните и фактически основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния

акт съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

По съответствие на решението с процесуалните правила:

Оспореното решение е издадено от компетентен орган, а именно комисия, сформирана със заповед на кмета на СО, район "К." по реда на чл. 210, ал. 1 ЗУТ. Комисията по чл. 210 ЗУТ е орган по устройство на територията, чието предназначение и правомощия са определени със специалния ЗУТ. Актовете на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ са индивидуални административни актове по своя характер и съгласно разпоредбата на ал. 3 от същия текст подлежат на самостоятелен съдебен контрол. Кметът на СО със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г., изм. и доп. със заповеди от 26.04.2018 г. и от 10.01.2019 г., съгласно § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ, служебно известни на съда, е делегирал на кмета на район "К." назначаването на комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ. От своя страна, кметът на район "К." със Заповед № РКР19-РД91-26/25.11.2019 г., издадена във връзка с изпълнение на чл. 210, ал. 1 ЗУТ и Заповед № СОА17-РД-09-622/19.06.2017г. на кмета на Столична община и на основание чл. 46, ал. 1, т. 12 ЗМСМА, е назначил поименно определена комисия, която да одобрява оценки и да определя размера и изплащането на обезщетения по пазарни цени в предвидените в закона случаи. В разглеждания случай комисията, постановила процесното решение, е заседавала в състава, определен със заповедта на кмета на СО, район "К.", с която е назначена. На заседанието са участвали определените поименно членове на комисията, които са се подписали под решението, с изключение на един, за когото е посочено, че е в отпуск. Поради това, настоящият съдебен състав приема, че решението е постановено от компетентен орган.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. Посочен е издателят на решението, а именно назначената комисия, в определения със Заповед № РКР19-РД91-26/25.11.2019 г. състав, лицето, подало заявлението за учредяване на сервитута, в какво се изразява искането, засегнатите и съответно обслужващи имоти, както и пазарната стойност на правото на прокарване на въздушната линия. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Мотиви се съдържат както в самото решение, така и в приложените писмени доказателства към административната преписка.

В този смисъл съдът приема, че е спазена процедурата по чл. 210, ал. 2 ЗУТ, а именно административното производство е образувано след надлежно сезиране от заинтересованата страна, представени са съответните доказателства към заявлението. Въз основа на искането е назначена комисия, която е разгледала и изяснила фактите и обстоятелствата от значение за случая. Следва да се уточни, че в ал. 2 на чл. 210 ЗУТ не е поставено конкретно изискване относно реда за извършване на експертната оценка. Напротив, единственото, което е задължително е тя да бъде определена от назначената за целта комисия. В този смисъл комисията може да назначи изготвянето на експертна оценка, а може да се ползва и от представената от подателя искането такава. Т.е., комисията по чл. 210 ЗУТ може да възприеме предложената от заявителя експертиза. След изясняване на всички обстоятелства по подаденото заявление с молба за учредяване на сервитут, комисията по чл. 210 от ЗУТ е постановила своето решение, като е определила пазарната стойност на сервитута.

Предвид изложеното съдът намира, че при постановяване на процесното решение ответният орган не е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, водещи до отмяната му на процесуално основание.

С оглед съответствието на решението с процесуалните правила, законосъобразността на оспореното решение ще следва да се преценява на основание съответствие с материалния закон.

По съответствие на решението с материалния закон:

В разглеждания случай се касае за искане за учредяване на законен сервитут във връзка с изграждане и експлоатиране на обект „ Изграждане на нова ВЛ 110 kV от подстанция „ К.“ до подстанция " Металургична". Съгласно чл. 64, ал. 1 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. В настоящия случай „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД ще изгражда и експлоатира енергиен обект „ Изграждане на нова ВЛ 110 kV от подстанция „ К.“ до подстанция " Металургична". Съобразно ал. 4 на цитираната норма сервитутите възникват, когато има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти, и 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. С разпоредбата 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 ЗУТ или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител.

В случая е налице първата предпоставка, а именно решение № 35/19.12.2019г. на СОС, влязло в сила на 28.02.2020 г., е одобрен подробен устройствен план (ПУП) - парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект: " Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „ К.“ до подстанция " Металургична".

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 ЗУТ. Съгласно чл. 210, ал. 1 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 през засегнатата част от конкретно посочените имоти, вкл. процесния имот с идентификатор 68134.8307.33.

Съгласно приетото по делото и неоспорено от страните заключение на вещото лице пазарната стойност на обезщетението за учредяване на сервитут за трасе на обект „ Изграждане на нова ВЛ 110 kV от подстанция „ К.“ до подстанция " Металургична", в частта му, засягаща ПИ с идентификатор 68134.8307.33, със засегната площ от 0,693 дка, възлиза в размер на 1871,10 лв., определен въз основа на използвания при изготвянето на оценката метод на пазарните аналози, като се вземе предвид и отреждането на засегнатите площи.

Съдът счита, че така приетото експертно заключение е компетентно и обективно изготвено, като оценката е определена в съответствие с чл. 210, ал. 1 ЗУТ, а именно по пазарни цени. Размерът на дължимото обезщетение за учредяване на

процесния сервитут, съобразно експертното заключение, е в размер на 1871,10 лв. Оценката на имота, засегнат от учредения сервитут, е елемент от материалната законосъобразност на решението, тъй като обуславя фактическите основания за издаването му в частта относно размера на обезщетението. При това положение определената от органа стойност се явява материално незаконосъобразна, тъй като не съответства на действителната пазарна цена, което налага изменение на обжалваното решение, като дължимото обезщетение за правото на сервитут на въздушна линия през частен имот следва да бъде увеличено на 1871,10 лв.

Предвид изложеното съдът приема, че оспореното решение е незаконосъобразно в частта, с която се определя пазарна оценка и размер на обезщетението за възникване на сервитут за засегнатия имот, поради несъответствие му с материалния закон, поради което същото следва да бъде изменено.

По разноските в производството:

С оглед изхода от делото и своевременно направеното искане, на жалбоподателя се следват разноски в общ размер от 1760 лв. за адвокатско възнаграждение, заплатена държавна такса и депозит за вещо лице. Възражението на ответната страна за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение е неоснователно, тъй като същото е определено в минимален размер съобразно разпоредбата на чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2, пр. второ АПК, Административен съд София - град, II отделение, 72 състав,

## Р Е Ш И :

**ИЗМЕНЯ** по жалба на Д. С. П. решение № РКР21-ВК91-21/05.02.2021 г. на комисията по чл. 210, ал. 1 ЗУТ към СО - район К. в частта, с която се определя пазарна оценка и размерът на обезщетението за право на прокарване и сервитут за обект: " Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция " Металургична" за засегнатия имот с идентификатор 68134.8307.33, **КАТО УВЕЛИЧАВА** размера на обезщетението за право на прокарване и сервитут за обект " Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция " Металургична" за засегнатия имот с идентификатор 68134.8307.33 **от 1269 лв. на 1871,10 лв.**

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Д. С. П. сумата в общ размер от 1760 лв., представляваща разноски по делото за адвокатско възнаграждение, държавна такса и депозит за вещо лице.

**РЕШЕНИЕТО** на основание чл. 215, ал. 7, т. 5 ЗУТ не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи по реда на чл. 137 АПК.

**СЪДИЯ:**