

РЕШЕНИЕ

№ 3254

гр. София, 19.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 29.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **1108** по описа за **2021** 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 на К. Б. С., чрез адв. А., срещу решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. на комисия, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“, в частта относно определения от комисията размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокарване и сервитут за изграждане на обект „Нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургичен“ през имоти с идентификатори 5790.37, 5791.126, 5794.35, 5796.48, 5796.49, 5796.54, 5796.63, 5796.65, 5796.74, 5796.88, 5796.181 – собственост на жалбоподателя. Жалбоподателят посочва, че определеното му обезщетение за засегнатите имоти е крайно несправедливо и не съответства на пазарната им стойност. Имотите попадат в зона СМФ2д по ОУП и върху тях могат да се реализират инвестиционни намерения. Сервитутното право ще ги направи неизползваеми не само в засегнатите части. Поради това определеното обезщетение не може да компенсира реалната щета, изразяваща се в загуба и пропуснатата полза, вкл. за бъдещ период. Поради това се иска от съда да отмени решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. в оспорената част и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имотите. Претендират се разноси по списък. Жалбата е изпратена по е-мейл на 21.01.2021г. без подпис, като на 25.01.2021г. е изпратена по е-мейл, подписана от адв. Р. заедно с пълномощно. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществуващото на спора. Ответникът - Столична община, р-н ”Нови Искър”, в придружителното писмо, с което е изпратена административната преписка, изразява становище за недопустимост на

жалбата като просрочена, тъй като е изпратена в подписан вид на 25.01.2021г. при връчване на процесното решение на 07.01.2021г. Алтернативно счита жалбата за неоснователна, защото става въпрос за въздушна линия, която няма да засегне имотите на жалбоподателя. Освен това счита, че имотите попадат в зона С. и могат да се използват съобразно начинът на трайно ползване – нива, като с прокарването на сервитута не би се засегнала реколтата в същите. Поради това се иска отхвърляне на жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна - [фирма], редовно призована, чрез процесуалния си представител, изразява становище за недопустимост на жалбата поради просрочие, и алтернативно – за нейната неоснователност. Подробни съображения развива в становище по съществото на спора.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатори 44224.5790.37, 5791.126, 5794.35, 5796.48, 5796.49, 5796.54, 5796.63, 5796.65, 5796.74, 5796.88 и 5796.181, представляващи ниви с площ съответно 3000кв.м., 2329кв.м., 2399 кв.м., 6709 кв.м., 3809 кв.м., 5080 кв.м., 5000 кв.м., 5499 кв.м., 1019 кв.м., 4479 кв.м. и 4999 кв.м. съгласно нотариален акт № 75, том I, рег. № 4625, дело № 68 от 02.03.2005г., нотариален акт № 108, том I, рег. № 6549, дело № 72 от 27.03.2003г., нотариален акт № 53, том I, рег. № 4122, дело № 48 от 23.02.2005г., нотариален акт № 13, том I, рег. № 531, дело № 10 от 01.03.2016г., нотариален акт № 75, том I, рег. № 1945, дело № 54 от 02.07.2018г., нотариален акт № 119, том I, рег. № 7824, дело № 103 от 15.04.2004г., нотариален акт № 186, том III, рег. № 19741, дело № 544 от 23.11.2010г., нотариален акт № 56, том II, рег. № 18106, дело № 203 от 04.09.2002г., нотариален акт № 87, том I, рег. № 2358, дело № 62 от 30.07.2018г., нотариален акт № 44, том II, рег. № 10888, дело № 212 от 21.07.2011г. и нотариален акт № 71, том III, рег. № 11123, дело № 394 от 16.10.2019г. За имотите липсва ПУП, същите представляват земеделски земи.

Заинтересованата страна [фирма] осъществява единното оперативно планиране, координиране и управление на електроенергийната система на Република България, съвместната работа на електроенергийната система с електроенергийните системи на други страни, осигурява експлоатацията, поддръжката и надеждното функциониране на електропреносната мрежа, пренос на електрическа енергия, поддържането на спомагателни мрежи, както и ремонтни дейности и услуги в областта на енергетиката. Тя се легитимира като правоприемник на Н. ЕАД във всички дейности, свързани с изграждането, поддържането и експлоатацията на електроенергийната система. В тази връзка и съобразно Планът за развитие на електропреносната мрежа на оператора, следва да се изгради обект „нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“.

От [фирма] до кмета на Район „Нови Искър“-СО е подадено заявление вх.№ РНИ20-МК92-328/23.09.2020г. за възникване на сервитут на основание чл. 64, ал.2 от Закона за енергетиката в полза на ЗС, който съгласно действащия регулационен план, одобрен с решение № 35 на СОС от 19.12.2019г., е предвидено да премине през поземлени имоти извън урбанизирани територии в землищата на [населено място], [населено място], [населено място] и [населено място] до съществуващ стълб № 60 в ПИ с идентификатор 68134.8333.86, в който се намира подстанция „Металургична“. Освен въздушното прокарване на електропреносната мрежа, в засегнатите имоти се

предвижда стъпка за изграждане на стълбове. Поради това се иска от кмета на район „Нови Искър“ да предприеме необходимите действия за определяне на размера на дължимите обезщетения на собствениците на засегнатите имоти по чл. 210 от ЗУТ. От дружеството допълнително е представен доклад от 15.09.2020г. за определяне на пазарната стойност на безсрочен сервитут, в т.ч. и трайно заетата площ от стъпката на стълб в ПИ, засегнати от изграждането на обект: „нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“. Видно от т.2.2 на доклада, само в един от имотите на жалбоподателя се предвижда стъпка за изграждане на стълб №33 – имот 5791.126. В останалите имоти засягането е частично с оглед прокаране на въздушна мрежа над част от тях. Оценката на имотите е определена по метода на посредственото сравнение и метода на капитализиране на бъдещите рентни приходи, като крайната оценка представлява стойност, претеглена от резултатите, получени по двата метода. Документите са разгледани от комисията по чл.210 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“, която с Протокол от 29.10.2020г. е приела, че оценката за обезщетението за право на прокаране и сервитут за засегнатите имоти на жалбоподателя е, както следва: за имот 44224.5790.37 – 3106лв., за имот 5791.126 – 3669лв., за имот 5794.35 – 3113лв., за имот 5796.48 – 1744лв., за имот 5796.49 – 943лв., за имот 5796.54 – 1446лв., за имот 5796.63 – 1435лв., за имот 5796.65 – 1581лв., за имот 5796.74 – 1296лв., за имот 5796.88 – 843лв. и за имот 5796.181 -1297лв., или общо 20473лв., като размерът на обезщетението е определен на база оценката от лицензиращия оценител, представена от ЗС. Решението е съобщено на жалбоподателя на 07.01.2021г., видно от обратна разписка на л. 21.

В съдебното производство е допуснато и прието експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. А., което съдът кредитира. Видно от заключението, съгласно действащият ОУП от 2009г. имотите на жалбоподателя попадат в устройствена зона С. – земеделска зона без право на застрояване. Изключение са само имоти 5791.126 и 5794.35, които попадат в зона Смф2Д и ПмсД – територии за далекоперспективно развитие, чието усвояване съгласно чл. 15, ал.1 от ЗУЗСО се предвижда да започне след 2025г. С оглед трайното ползване на имотите и липсата на регулация към момента вещото лице счита, че същите следва да бъдат оценени на земеделски имоти без право на застрояване. Оценката е съобразена с чл. 64 от ЗЕ относно характера на сервитута и ограниченията, които той налага. За да определи стойността на дължимото обезщетение за прокаране на безсрочен сервитут през тези имоти, вещото лице е взело предвид справедливата пазарна стойност на земята IV категория, определена чрез сравнение с аналози; площта на имота, включена в границите на сервитута; срокът на ограниченото вещно право; видовете ограничения за ползването на имотите. От справка в Д. вещото лице е установило, че се предвижда построяване на нов двоен електропровод 110кV за две тройки проводници тип АСО-400 и едно мълниезащитно въже с вградени оптични влакна. Ще бъдат използвани стоманорешетъчни стълбове от болтова поцинкована конструкция с бъчвообразно разположение на проводниците. Засегната площ от сервитута на жалбоподателя е общо 11,527 дка и за стълб №33 площта е 0,035 дка. От справка от Агенцията по вписванията, вещото лице е установило 3 пазарни аналога на имотите на жалбоподателя, в землището на К., които се намират в близост до оценяваните имоти по границата между това землище и землището на [населено място]. Въз основа на тях е приело като средна пазарна цена за дка 2541лв. Прямо нея е приложило съответен

коэффициент за сервитут и стъпка за стълб, като е определила пазарната стойност на сервитута в размер на 1829,60лв. за дка, а при стъпките на стълбовете – 2287лв. за дка. На това основание е определило обезщетение за право на прокарване и сервитут за засегнатите имоти на жалбоподателя, както следва: за имот 44224.5790.37 – 3258,52лв., за имот 5791.126 – 3918,55лв., за имот 5794.35 – 3265,84лв., за имот 5796.48 – 1741,78лв., за имот 5796.49 – 989,81лв., за имот 5796.54 – 1443,55лв., за имот 5796.63 – 1432,58лв., за имот 5796.65 – 1578,94лв., за имот 5796.74 – 1359,39лв., за имот 5796.88 – 885,53лв. и за имот 5796.181 -1295,36лв., или общо 21169,85лв.

При тази установена фактическа обстановка, съдът изведе следните правни изводи: Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадена е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол от настоящия съд, от активно легитимирано лице и в срок – на 21.01.2021г. Неоснователни са доводите на ответника и ЗС, че жалбата е просрочена, тъй като е подадена неподписана, защото същото представлява нередовност на жалбата, отстранена в предоставения от съда съгласно чл. 158, ал.1 във връзка с чл. 150, ал.1, т.8 от АПК срок. Разгледана по същество е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваното решение е издадено от компетентен административен орган – комисия по чл. 210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“.

Съгласно чл. 64, ал.1 от Закона за енергетиката 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. В случая не се оспорва факта, че [фирма] ще изгражда и експлоатира енергиен обект: „нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“. Съгласно ал.4 на същата разпоредба сервитутите по ал. 2 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, и
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 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 211 от Закона за устройство на територията или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител.

Налице е първата предпоставка, като с решение № 35 от 19.12.2019г. на СОС е одобрен проект за парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизирани територии за трасе на обект „Нова въздушна линия 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ от съществуващ стълб №1, през ПИ извън урбанизирани територии в землищата на [населено място], [населено място], [населено място] и [населено място], до съществуващ стълб № 60 на ПИ с идентификатор 68134.8333.86. Решението е обн. в ДВ, бр.18 от 28.02.2020 г, като няма данни същото да е оспорено.

За изпълнение на втората предпоставка е започнала процесната процедура, 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 211 от ЗУТ. Съгласно чл. 210, ал.1-3 от ЗУТ изготвянето на оценки и определянето на размера и

изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извършват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Кметът нарежда служебно или въз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията. Решението на комисията се съобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Те могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1.

Съдът приема, че процесният протокол, в който е инкорпорирано решението на комисията за определяне на размера на обезщетението за сервитут върху имотите на жалбоподателя, е незаконосъобразен в частта за някои имоти. В тази част е възприет размер на обезщетението, определен в експертна оценка чрез претегляне на оценките на имотите по метода на посредственото сравнение и метода на капитализиране на бъдещите рентни приходи. Видно от т.3.1. на оценителския доклад, е използвана информация за цени на сходни имоти от вече осъществени продажби и информация за предлагане на сходни имоти след подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти. Не са посочени обаче еталонните имоти, с които оценителят е извършил сравнението, нито са приложени доказателства за осъществени сделки с тях. Освен това само един от сравнимите имоти в първата таблица в т.3.2. от оценителския доклад е от категорията, от която са имотите на жалбоподателя. Видно от т.5 от оценителския доклад тегловия коефициент на метода на посредственото сравнение в общата оценка на имотите е 0,9, т.е. влияе сериозно върху общата оценка на имотите и неправилното изчисляване на пазарната стойност на имотите по този метод води до неправилност на общата им оценка. Поради това съдът възприема за правилен използваният от вещото лице метод на справедливата пазарна стойност на имотите, който изхожда от цените на сходни имоти от същата категория в близост до процесните, формирани при реално сключени сделки за покупко-продажба, съгласно приложени към заключението нотариални актове. Изчислената на база на този метод стойност на 1 дка е коригирана с коефициент, отчитащ срока на сервитута – безсрочен, и вида му с оглед степента, с която ограничава ползването на имота. При така посочения механизъм справедливата пазарна стойност на сервитута под въздушната линия вещото лице е определило на 1829,60лв. на дка, вместо определените от ответника различни цени на дка за различните имоти. Поради това част от имотите са получили по-висока оценка от тази, посочена от вещото лице, а друга част - по-ниска без да се посочени аргументи за това. Освен това вещото лице е взело предвид и стойност на сервитута при стъпката на стълб 33 в имот 5791.126 – 2287лв. за дка, която ответникът не е съобразил.

От изложеното следва, че размерът на равностойното парично обезщетение за правото на сервитут на въздушна линия и стъпка на един стълб през имотите на жалбоподателя е определен неправилно, което обосновава основателност на жалбата, тъй като води до увеличаване на размера на дължимото обезщетение. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като съдът следва да измени размера на обезщетението и го увеличи, съобразно изложеното в настоящите мотиви, за имотите, за които определеното от ответника обезщетение е в по-нисък размер от установения от вещото лице размер, както следва: за имот 44224.5790.37 – 3258,52лв., за имот 5791.126 – 3918,55лв., за имот 5794.35 – 3265,84лв., за имот 5796.49 – 989,81лв., за имот 5796.74 – 1359,39лв. и за имот 5796.88 – 885,53лв. В останалата част жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна, тъй като определеният от ответника размер на обезщетението за имоти 44224.5790.48, 5796.54, 5796.63, 5796.65 и 5796.181

е по-висок от този, приет от експертизата по делото.

При този изход на спора на страните се дължат разноски пропорционално на уважената, респ. отхвърлената част от жалбата. Жалбоподателят е направил разноски за платената държавна такса от 10лв., депозитът за възнаграждение на вещо лице в размер на 350лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 960 лв., платено в брой съгласно договор за правна защита на л. 86 и такъв, представен на 29.04.2021г. Ответникът е претендирал разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 200лв.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд-София град, II отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. на комисия, назначена със заповед № РНИ20-РД09-339 от 07.10.2020г. на кмета на район „Нови Искър“, в частта относно определения от комисията размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокарване и сервитут за изграждане на обект „Нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургичен“ за имоти с идентификатори 5790.37, 5791.126, 5794.35, 5796.49, 5796.74, 5796.88,— собственост на К. Б. С., като вместо това постановява:

ОПРЕДЕЛЯ като размер на паричното обезщетение за имот за имот 44224.5790.37 – 3258,52лв., за имот 5791.126 – 3918,55лв., за имот 5794.35 – 3265,84лв., за имот 5796.49 – 989,81лв., за имот 5796.74 – 1359,39лв. и за имот 5796.88 – 885,53лв. в полза на К. Б. С..

ОТХВЪРЛЯ жалбата в частта за имоти 44224.5790.48, 5796.54, 5796.63, 5796.65 и 5796.181 като неоснователна.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на К. Б. С. сумата в размер на 720 лева, представляващи направени по делото разноски.

ОСЪЖДА К. Б. С. да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА сумата от 90лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ: