

# Протокол

№

гр. София, 23.10.2023 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,**  
в публично заседание на 23.10.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вената Кабурова**

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **3637** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 от ГПК, вр. с чл. 144 от АПК.

На поименното повикване в 10,58 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. А. К., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ А. П. К., редовно призован, се явява лично, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Р. К. К., редовно призован, не се явява, представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КОМИСИЯТА ПО ЧЛ. 210, АЛ. 1 ЗУТ НА СО, РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“, НАЗНАЧЕНА СЪС ЗАПОВЕД № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. НА КМЕТА НА РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ - СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, не изпраща представител.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА „БУЛГАРТРАНСГАЗ“ ЕАД, ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР В. М., редовно призован, се представлява от юрк. Д., с пълномощно по делото и юрк. И., с пълномощно от днес.

Явява се ВЛ А. Ж. А., редовно призована.

Явява се ВЛ К. С. Д., редовно призована.

Явява се ВЛ С. Б. К., редовно призована.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, като съобрази липсата на процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното с.з.

**ОПРЕДЕЛИ:  
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ДОКЛАДВА постъпила на 29.09.2023 г. от процесуалния представител на жалбоподателите молба с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила на 06.10.2023 г. от процесуалния представител на жалбоподателите молба с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила на 16.10.2023 г. от заинтересованата страна „Булгартрансгаз“ ЕАД молба с приложени писмени доказателства.

ДОКЛАДВА заключение от тройна съдебно-оценителна експертиза депозирана по делото на 13.10.2023 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

ЮРК. Д.: Възразяваме да се изслуша заключението, тъй като има представени от „Булгартрансгаз“ ЕАД нотариални актове, които не са взети предвид от вещите лица в заключението. Моля заключението да не бъде изслушвано днес и вещите лица да вземат предвид тези актове. Същите ще променят стойностите на оценяваните имоти и възприетите от вещите лица изводи.

АДВ. В.: Възразявам, тъй като заинтересованата страна до сега можеше да представи тези материали. В случай, че се допусне моля да ми дадете възможност да се запознаем с актовете и да представим и ние такива.

ЮРК. Д.: Тези актове ни ги предоставиха от Службата по вписванията. Те са ни представени, във връзка с издаденото ни съдебно удостоверение. Представям и моля да приемете молбата, с която съм ги получила от Агенцията по вписванията.

АДВ. В.: Искането за издаване на съдебно удостоверение беше направено на второто съдебно заседание. С оглед на това забавяне оставям на преценката на съда.

По така направеното искане от заинтересованата страна, СЪДЪТ счита, че същото не следва да бъде уважено, тъй като заинтересованата страна е имала предостатъчно време да представи необходимите документи, които да послужат на вещите лица, предвид датата на издаване на съдебното удостоверение, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**

НЕ УВАЖАВА искането на заинтересованата страна.

ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението от допуснатата тройна съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещите лица по тройната съдебно-оценителна експертиза:

А. Ж. А. със снета по делото самоличност.

К. С. Д. – 70 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

С. Б. К. – 67 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНИ за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обещават да дадат вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА: Представили сме заключение, което поддържаме.

На въпроси на адв. В. вещите лица отговориха:

Една част от сделките с имотите са извършени по цена близка или равна на данъчната

им стойност. Не сме ние тези, които трябва да кажат дали това е действителната цена на имота. Трябва да се направят изчисления. Стойността на газопровода е извън нашата компетентност. Доколкото имота няма одобрен проект за частите, то ние няма как да кажем какво би могло да се случи в този имот.

На въпроси на юрк. И. вещите лица отговориха:

Не е една и съща цената. Ние сме описали цената въз основа, на която сме изчислили цената за сервитута. В самия отговор на въпроса на страница 19 са посочени ограниченията, съгласно Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти. Използва се за земеделска земя. Изрично сме посочили за всеки един аналог каква е характеристиката му и доколко тази характеристика съвпада с начина на използване и бъдещото застрояване на имота. На страница 7, точка 8 има три имота като единия е в различна зона и доколкото си спомням цената на имотите е обща. Затова не сме го взели предвид. Зоната Ссб не допуска застрояване. Записано е коя зона какво може да се застрои. Докато в зона Ссб не може да се построи.

На въпроси на съда вещите лица отговориха:

В точка 1 въпроса ни е зададен да се определи стойността на правото на преминаване на сервитута във връзка с застрояването, а в точка 3 сме се съобразили със Закона за държавната собственост. Отпадат част от аналозите, тъй като не отговарят на изискванията. Една от страните трябва да е задължено юридическо лице и това е едно от основните причини да отпадне. В процесният случай при определяне на сервитута няма такива изисквания, каквито са по Закона за държавната собственост.

На въпроси на юрк. И. вещите лица отговориха:

Съобразили сме пазарните аналози да са предхождащи датата на протокола. Използвали сме всички аналози и сме се съобразили основно с това сделките да са в този период, към който е изготвена оценката и да са със същото предназначение за ползване на имота. Нямаме данни за конкретните аналози и затова не сме селектирали актовете. Няма никакво значение каква категория е земята, за да мине от там газопровода.

Характеристиките, които изброихте са за оценката на земеделски земи. Това гласи, че няма пазарни аналози, но ние сме ползвали такива. Извършили сме проверка и сме представили аналози, които сме намерили. Ние не можем да твърдим, че това са всички сделки сключени в [населено място]. Ние също сме направили справка в Службата по вписванията. Ползвали сме български стандарти при оценяване. Използвали сме сравнителен метод. Кога ПУП е одобрен е описано по делото. Старали сме се всичко приложено по делото да се опише и да се анализира. Тези пазарни аналози не сме ги кредитирали. Те не попадат в сходна зона и считаме, че не са релевантни за делото. На страница 13 и 14 са и двата акта от 29.09.2023 г. Двата имота попадат в зона СМФ2 и считаме, че те не следва да се взимат предвид. Те са земеделски земи. В таблицата сме смятали с компютър, но тази два акта попадат в зона СМФ и не сме ги включили в отговорите на въпросите. Включени са в колона 9. Не сме мерили разстояние. Това са актовете, които сме успели да намерим. Други не сме установили, поради което сме ги приложили.

ЮРК. И.: Нямаме повече въпроси. Моля да ми дадете възможност да взема становище

по експертизата.

АДВ. В.: Нямаме повече въпроси. Моля да се приеме заключението.

ЮРК. И.: Оспорвам заключението и моля да не се приеме. Считам, че вещите лица не са изпълнили поставените им задачи, както и че не са взели предвид всички представени актове. Твърдим, че не са съобразени критериите за определяне размера на обезщетението за сервитут, които закона императивно въвежда с разпоредбата на чл. 65, ал. 1 от Закона за енергетиката. Считам, че използваните аналози не са коректни, тъй като не са сходни и нямат еднакви характеристики с оценяваните. Използваните от вещите лица коефициенти неправилно и необосновано са завишили стойността на оценяваните имоти, вместо да я приравнят с тях. Липсват коефициенти, които да отчитат особеностите като местоположение, състояние, предназначение, ползване и отреждане по общия устройствен план на всеки един от използваните аналози спрямо оценяваните. Според възприетият от вещите лица подход всички имоти, без значение от това какво е състоянието, местоположението, големината, предназначението, категорията и т.н., имат еднаква цена, която считаме, че е невярна и намираме този подход за неправилен. Видно от заключението е, че е дадена еднаква тежест и стойност на урегулирани поземлени имоти с ниви и ливади от всякакви категории, местоположения и устройствени зони. Според нас голямата разлика с оценката на комисията по чл. 210 от ЗУТ се получава от това, че вещите лица са използвали аналози за имоти, които нямат сходни характеристики с оценяваните. Видно от посоченото от вещите лица в заключението им по-голямата част от аналозите са имоти, които са УПИ и се намират в различни зони според общия устройствен план и имат различно предназначение и местоположение. Те са в непосредствена близост до населените места и с различна големина и категория от оценяваните. Тези факти обуславят и по-високата им цена с представените нотариални актове. От друга страна, засегнатите от сервитута имоти, съгласно общия устройствен план са земеделски земи, които е отредено да се ползват като такива. Тяхната цена обективно ще е по-ниска от терените предвидени за ползване за застрояване. Тези съществени факти не са изследвани от вещите лица и не са взети предвид. Твърдим, че в настоящия случай реда по Закона за държавната собственост изобщо е неприложим. Такава е константната съдебна практика в подкрепа, на която представям и моля да приемете Решение № 3791/11.03.2020 г. постановена по административно дело № 5646/2019 г. на ВАС. В случая не се извършва отчуждаване на недвижими имоти за осъществяване на държавна или общинска нужда, а се учредява сервитут по реда и при условията на чл. 64 от Закона за енергетиката. Лицето остава собственик на имота, като следва да се съобразява с предвидените в нормативната уредба ограничения. Цената на имота при отчуждаването и стойността на сервитута по чл. 64 не са еднакви. Вещите лица е трябвало да изследват тези обстоятелства и да дадат обосновано заключение каква е стойността на ограниченията, които следва да търпи собственика на имота в сервитутната зона при ползването им. В представеното заключение на тройната експертиза неправилно са приравнени цената на правото на собственост и цената на сервитута. В случай, че сметете, че следва да бъде извършено оценяване, то представената експертиза не отговаря на въведените императивни изисквания за определяне стойността на имотите по този ред. Съгласно чл. 32, ал. 2 от Закона за държавната собственост основното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите

преди влизане в сила на ПУП, съответно преди одобряване на ПУП, който предвижда изграждане на националния обект, въз основа на пазарни цени на имоти с подобни характеристики намиращи се в близост до отчуждаваните. Използваните от вещите лица аналози не са за имоти с подобни критерии на оценяване. Съгласно §1а, точка 4 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост е въведена дефиниция за имоти намиращи се в близост до отчуждаваните и не попадат в едно и също землище, съгласно буква В от цитираната точка 4. Считаю, че не е спазено изискването посочено от вещите лица в точка 2, като не са взети предвид сделки сключени в рамките на 12 месеца преди датата на излагане на оценката. Не са изпълнени останалите задачи пред експертизата. Моля да ни бъде издадено съдебно удостоверение за снабдяване с информация по чл. 32, ал. 4 от Закона за държавната собственост въз основа, на което да се снабдим от Службата по вписванията със сделки, които да отговарят на императивните изисквания на Закона за държавната собственост.

По така направеното възражение от представителя на заинтересованата страна, СЪДЪТ счита, че представената в днешното с.з. експертиза е напълно ясна, достатъчно обоснована и не възниква съмнение в нейната правилност. Същата е извършена от правоспособни вещи лица в тази област. Дали заключението ще бъде кредитирано и в каква част съдът ще прецени това със своето окончателно решение, поради което

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на тройната съдебно-оценителна експертиза. Да се изплати на вещите лица възнаграждение от внесения депозит в размер на 700 лв., разделен на трите вещи лица по 233.33 лв., за което се издадоха РКО.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на ВЛ А. А. в размер на 325 лв., съгласно представената справка-декларация.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на ВЛ С. К. в размер на 678,60 лв., съгласно представената справка-декларация.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателите, в 7-дневен срок от днес, да довнесат сумата от 536,94 лв.

СЪДЪТ по доказателствата

#### ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писмените доказателства приложени с молбите на процесуалния представител на жалбоподателите от 29.09.2023 г. и 06.10.2023 г.

ПРИЕМА писмените доказателства приложени с молбата на заинтересованата страна от 16.10.2023 г.

ЮРК. И.: Моля да се допусне съдебно-оценителна или икономическа експертиза, при която ВЛ да отговори на въпроса: каква е цената на обезщетението за учредяване на сервитут по Закона за енергетиката в имоти с идентификатори 4839.4995.10 и 48393.4996.35 към датата на изготвяне на процесната оценка по ЗУТ при прилагане на следните критерии - площ на засегнатата част включена в границата на сервитута, видове ограничения на ползването, срок на ограничението, справедлива пазарна цена на имота в частта, в която попада границата на сервитута.

АДВ. В.: Възразявам срещу искането. От двата засегнати имота единия остава само

около 100 кв.м., които могат да се ползват, другият е тотално неизползваем. Ако се вземе предвид площта, видове ограничения и срока реално ще се повторят същите характеристики. Относно справедливата пазарна цена искам да кажа, че с оглед на практика на ЕС справедливата пазарна цена означава да се намери баланса между обществения интерес и обезщетението на лицето. Според съда всеки случай на отчуждаване е лишаване от притежание и за да може да бъде справедливо обезщетението трябва да отговаря на три предпоставки, а именно съгласно предвидените в закона, да е в обществен интерес и да е запазен баланса между правото на собственост и интересите на общността. Оставям на преценката на съда.

По така направеното искане от заинтересованата страна, СЪДЪТ счита, че същото не следва да бъде уважавано предвид обстоятелството, че в оценителната експертизата, приложена по делото на 19.05.2023 г., заключението на вещото лице е съобразено с нормата на чл. 64 от Закона за енергетиката, като същата експертиза е приета и ще бъде обсъдена по същество в решението, наред с тройната такава. Ето защо съдът не вижда смисъл да се назнача отново такава експертиза с идентичен предмет и задача, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

НЕ УВАЖАВА направеното искане на заинтересованата страна за допускане на нова съдебно-оценителна експертиза.

СЪДЪТ НАМИРА, че спорът е изяснен от фактическа страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. В.: Моля да уважите жалбата и да бъде определена справедлива пазарна цена. Моля за срок за писмени бележки. Моля за присъждане на сторените разноси, съгласно представените договори.

ЮРК. И.: Моля да отхвърлите жалбата като незаконосъобразна и неоснователна. Считаю, че обжалваното решение е правилно, обосновано и законосъобразно и моля да го потвърдите. Моля за срок за писмена защита. Претендирам юрисконсултско възнаграждение и присъждане на сторените разноси.

СЪДЪТ предоставя на страните 3-дневен срок за писмено становище по съществото на спора и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11,49 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: