

РЕШЕНИЕ

№ 7718

гр. София, 20.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 19.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **2799** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. чл.215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на К. Г. С. 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 размер на обезщетение по реда на чл. 210 от ЗУТ за прокаране и сервитут за изграждане на обект „Нова ВЛ 110кV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургичен“ през имот с идентификатор № 11884.5606.173.

Жалбоподателката посочва, че определеното обезщетение за имота е крайно несправедливо и не съответства на пазарната стойност. Върху имота щяло да се постави и стълб, което правило неговото реално използване почти невъзможно.

В проведеното открито съдебно заседание на 19.11.2021г. жалбоподателката се явява лично и поддържа своята жалба. В хода на устните състезания, моли да се отмени решение по т.2 от Протокол № 6 от 29.10.2020г. в оспорената част и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Претендира възстановяване на направените разноски.

Ответникът - Столична община, район ”Нови Искър”, в придружителното писмо изх. № РНИ21-ГР94-296/2/17.03.2021г., с което е изпратена административната преписка, изразява становище за неоснователност на оспорването на акта. В хода по същество, чрез своя процесуален представител юрк. П. Д. моли жалбата да бъде отхвърлена, като се потвърди законосъобразността на акта.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателката К. Г. С. се легитимира като собственик на нива с площ от 5.301 дка, находяща се в землището на [населено място], местност „Средни ниви“, съставляваща имот № 009173 по плана за земеразделяне, при съседни: имот № 009167-полски път на Столична община, имот № 009174-нива на [фирма], имот № 009197-нива на общински поземлен фон на Столична община и имот № 009172- нива на [фирма].

От [фирма] до кмета на Столична община, район „Нови Искър“ е подадено заявление вх.№ РНИ20-МК92-328/23.09.2020г. за възникване на сервитут на основание чл. 64, ал.2 от Закона за енергетиката, 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] искър, [населено място], [населено място], [населено място], кв.К. 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 [фирма] допълнително е представен оценителски доклад, изготвен от [фирма] 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, в имот № 11884.5606.173, находящ се в землището на [населено място], собственост на жалбоподателката К. Г. С. се предвижда стъпка за изграждане на стълб № 25. Оценката на имота 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 Столична община, район „Нови Искър“, която с Протокол № 6 от 29.10.2020г. е приела, че оценката за обезщетението за право на прокарване и сервитут за засегнатия имот на жалбоподателката № 11884.5606.173, находящ се в землището на [населено място], местността „Средни ниви“ е 3 749.00 лв. Посочено е, че цялата засегната площ от сервитута е 2.041 дка, а площта заета от стъпката на стълб е 0.031 дка.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. А. Ж. А., което се възприема от съда, като обективно, компетентно и безпристрастно изготвено. От данните на СТЕ се уставяват следните релевантни за предмета на спора факти:

През поземлен имот с идентификатор № 11884.5606.173 по КККР на [населено място], р-н „Нови Искър“, се предвижда построяване на нов двоен електропровод 110 kV за две тройки проводници тип АСО-400 и едно мълниезащитно въже с вградени оптични влакна. Ще бъдат използвани стоманорешетъчни стълбове болтова

поцинкована конструкция за напрежение 110 kV с бъчвообразно разположение на проводниците. Засегнатата площ от сервитута на въздушната линия е 2.01дка, а за стълб № 25 площта е 0.031дка.

Действащият ПУП-парцеларен план за инженерна инфраструктура извън урбанизираните територии за трасе на обект : Нова въздушна линия 110 kV от подстанция „К.“ до подстанция „Металургична“ през поземлени имоти извън урбанизираните територии в землища на [населено място], [населено място], [населено място], [населено място] от район „Нови Искър“ и землище „К., район „К.“ на Столична община е одобрен с Решение №35 по Протокол №4 от 19.12.2019г. на СОС

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 без право на застрояване.

С оглед на предназначението на имота (земеделски) , начина на трайно ползване (нива) и липсата на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП- ПРЗ) за поземления имот към 2020г. , становището на експертизата е, че същия следва да бъде оценен като земеделски имоти, без право на застрояване.

При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а от там и на сервитута е използван от вещото лице 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.

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 110 kV, 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.

При определяне размера на обезщетението, дължимо на собственика на имотите при учредяване на безсрочен сервитут са взети 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 електропровода. При определяне показателя за справедливата пазарна стойност на земята, е възприета средно претеглена цена за земя IV категория .

Анализирани са всички сделки от справка в Агенция по вписванията за сключени сделки през 2019г. и 2020г. в районите „Нови Искър“ и „К.“, в резултат на което са установени три сделки, които могат да бъдат ползвани за пазарни аналози. Сделките са обективирани в нотариален акт № 17, том I, рег. № 955, дело № 12/31.01.2019г. на нотариус В. Г. /акт № 132, том VII, дело № 2376, вх. рег. № 3980 на АВ/, нотариален акт № 108, том II, рег. № 8188, дело № 255/23.07.2019г. на нотариус В. Г. /акт № 50,

том 115, дело № 3569, вх. рег. №47078 на АВ/, нотариален акт № 107, том I, рег. № 14099, дело № 92/18.08.2020г. на нотариус Д. А. /акт № 102, том 112, дело № 34519, вх. рег. № 45286 на АП/.

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:

$$\text{Ссерв.ВЛ} = \text{Сзем.} \times \text{Кс} \times \text{К.} /$$

$$\text{Ссерв} = \text{Сзем} \times 0,9 \times 0,8 = 2657 \times 0,9 \times 0,8 = 1\,913.32 \text{ лв/дка}$$

$$\text{Ссерв.стъпка} = \text{Сзем} \times 0,9 \times 1 = 2541 \times 0,9 \times 1 = 2\,391.65 \text{ лв/дка}$$

където:

Ссерв е справедливата пазарна стойност на сервитутното право;

Сзем е пазарната стойност на земята, заета от сервитутната ивица,

Кс-коэффициент, отчитащ срока - за безсрочно сервитутно право Кс= 0,9, коэффициент е съответстващ на максималният допустим по чл.23, ал.1 от Приложение 2 на ЗМДТ;

К. - експертно определян коэффициент, 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 ограничения на ползването на земята в сервитутната ивица, право на преминаване и право на прокарване е приета средна стойност за коефициента 0,80, а при стъпката на стълбовете К.=1.

В резултат от изчисленията по формулата е определена и справедлива пазарна стойност на сервитута под въздушната линия в размер на : 1 913.32лв/дка., а при стъпките на стълбовете в размер на 2 391.65лв/дка., в резултат на което справедливата пазарна стойност на полагащото се парично обезщетение за имот № 11884.5606.173, местността „Средни ниви“ възлиза на 3 919.92 лева.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в законоустановения за това срок по чл.149 ал.1 от АПК и от лице, което има правен интерес от оспорването, доколкото процесният акт пряко и непосредствено засяга материални права на К. Г. С..

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“.

Актът е мотивиран по см. на чл.59 ал.2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Актът е мотивиран, като са посочени, както правните, така и фактическите основания за постановяването му, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес.

Мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издаденото решение /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на

процедурните правила от категорията на съществените- чл.34 ал.3 и чл.35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем.

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 изградят 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 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, защото 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], [населено място] до съществуващ стълб № 60 на ПИ с идентификатор № 68134.8333.86, в който се намира подстанция „Металургична“. Решението е обнародвано 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 ЗУТ.

Съдът приема, че процесният протокол, в който е инкорпорирано решението на комисията за определяне на размера на обезщетението за сервитут върху имот № 11884.5606.173 е незаконосъобразен. Размерът от 3 749.00 лева е определен в експертен доклад на [фирма] 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 конкретните имоти, с които оценителят е извършил сравнението, нито са приложени доказателства за осъществени сделки с тях. 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 инж. А. Ж. А. 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 и подробно по-горе цитирани три броя нотариални актове от 23.07.2019г., 31.01.2019г., 18.08.2020г. 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 3 845.77 лв. Освен това експертът е взел предвид и стойност на сервитута при стъпката на стълб № 25 в имот № 11884.5606.173 – 74.14 лв., която ответникът не е съобразил и не е включил в оценката .

От изложеното следва, че размерът на равностойното парично обезщетение за правото на сервитут на въздушна линия и стъпка на един стълб през поземления имот на жалбоподателя е определен неправилно, което обосновава основателност на жалбата, тъй като води до увеличаване на размера на дължимото обезщетение. Оценката на имота, засегнат от учредения сервитут е елемент от материалната законосъобразност на решението, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването му, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

По изложените съображения, съдът заключава, че подадената жалба е доказана по правното си основание и следва да бъде уважена, като се увеличи размера на дължимото на К. Г. С. обезщетение, възлизащо на стойност от 3 919. 92 лева.

Съдът извежда своите окончателни правни изводи при прилагане на правилата за разпределение на доказателствената тежест в процеса по смисъла на чл. 170, ал. 1 от АПК, защото ответникът не доказва изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при постановяване на акта, за да настъпят разпоредените с издаването му неблагоприятни за оспорващата страна правни последици.

С определение от 19.11.2021г. е увеличен хонорара за изготвената СТЕ със сумата от 150.00 лева, като е задължена жалбоподателката да внесе тази сума в 14 дневен срок. До настоящия момент сумата не е внесена по сметката на съда и по делото не е приложен платежния документ. Ето защо и на основание чл.77 ГПК, К. Г. С. следва да бъде осъдена да заплати сумата от 150.00 лева, представляваща дължимо на вещото лице възнаграждение, съобразно приложена справка-декларация от 11.11.2021г. по чл.23, ал.2 и чл.24, ал.2 от Наредба № 2/2015г. за

вписването, квалификацията и възнагражденията на вещите лица.

При този изход на спора и на основание чл.143 ал.1 от АПК в полза на жалбоподателката следва да се възстановят от ответника направените от нея разноски в производството, които са доказани в размер на сумата от 310.00 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК,
Административен съд София-град, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на К. Г. С., *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 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 имот с идентификатор № 11884.5606.173, като:

ОПРЕДЕЛЯ размер на дължимото обезщетение на собствениците на имот с идентификатор № 11884.5606.173, находящ се в землището на [населено място], местността „Средни ниви“, с площ заетата от сервитут на въздушна линия от 2.01 дка и площ заета от стъпка на стълб № 25-0.031 дка или общо засегнатата площ от 2.041 дка, в размер на сумата от 3 919.92 /три хиляди деветстотин и деветнадесет лева и деветдесет и две стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община, район „Нови Искър“ с адрес: [населено място], район „Нови Искър“, [улица] да заплати на К. Г. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата от 310.00 /триста и десет/ лева на основание чл.143 ал.1 от АПК.

ОСЪЖДА К. Г. С. ЕГН ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] да заплати по сметката на Административен съд София-град сумата от 150.00 /сто и петдесет/ лева на основание чл.77 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС на РБ с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението до страните за неговото постановяване.

Съдия: