

РЕШЕНИЕ

№ 7257

гр. София, 03.06.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 20.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **6683** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, ал.1 във вр. с чл.210, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от В. А. Т. от [населено място] срещу решение, обективизирано в Протокол № 3/02.03.2022 г. на комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ на Столична община (СО), в частта му относно определеното обезщетение за сервитут на засегнатата част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 29430.4699.13 (№ 136 от приложение № 1 към акта), находящ се в землището на [населено място], район „Нови Искър“, Столична община, за изпълнение на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

С жалбата се оспорва размерът на определеното обезщетение, като се твърди, че същото е несправедливо и значително по-малко от пазарните цени. Иска се изменение на оспорения акт, като определеното за учреденото сервитутно право парично обезщетение се увеличи съобразно принадлежащата на жалбоподателя част от имота. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на район „Нови Искър“ на СО, чийто помощен орган е назначената от него със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна – „Булгартрансгаз“ ЕАД, чрез процесуалните си представители юрк С. Д. и юрк. В. Д., оспорват жалбата като неоснователна. Молят за отхвърлянето ѝ и за присъждане на направените в производството разноски, в т.ч. и юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

По преписката е представена заповед № РД-02-15-156/13.11.2015 г. на заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството, с която е одобрен подробен устройствен план – парцеларен план за трасето на газопровода, технологичните площадки и елементите на обслужващата техническа инфраструктура за обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, разположен на територията на Столична община и Софийска област.

В полза на „Булгартрансгаз“ ЕАД е издадено разрешение за строеж № РС-50/01.08.2022 г. за обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

С писмо № 24-00-487(46) от 31.01.2022 г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД до кмета на район „Нови Искър“ на СО на основание чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ във вр. с чл.64, ал.6 от Закона за енергетиката (ЗЕ) е поискано да се назначи комисия, която да определи размера на обезщетението за учредяване на сервитутно право върху поземлени имоти на територията на район „Нови Искър“, през които преминава трасето на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“.

Към преписката е приложена заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с т.5.17 от която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомощията на основание чл.210, ал.1 от ЗУТ да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения в случаите предвидени в закона.

Със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. кметът на район „Нови Искър“ на СО е определил комисия, която да одобри оценки, като определи размера на обезщетенията по чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и да даде предложения за изплащането им на правоимащите лица.

От независим оценител е изготвен доклад за оценка за определяне на справедливата стойност на ограничено вещно право - сервитут. Посочено е, че имот с идентификатор 29430.4699.13, находящ се в землище Житен, район „Нови Искър“, Столична община, представлява земеделска земя със следните технически параметри: категория III; начин на трайно ползване – нива; площ на целия имот – 9,831 дка; засеганата площ – 3,238 дка; дължина на трасето – 107,95 м. Оценителят е използвал методите на пазарните аналози и капитализираните доходи на рента, за което обезщетението за пазарната стойност на сервитута е по формулата: $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K$. Обяснено е, че със $S_{сер.}$ се означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут; със $S_{зем.}$ - пазарната стойност на земята; K_c представлява коефициент, отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и K - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията за ниви.

Посочено е, че срокът, за който се учредява правото на прокарване е неограничен и че собственикът на господстващия имот има право да извършва действия върху служещия имот, съобразно нормативните разпоредби, поради което $K_c = 0,9$ (при максимален $K_c = 1$). K варира в границите от 0,5 до 1,00 в зависимост от ограниченията наложени върху служещия имот, като в случая е приет 0,7.

Независимият оценител е посочил също, че $S_{зем.} = S_{сер.} \times Ц_{зем.}$, където: $S_{сер.}$ е площта на засеганата площ от имота в дка, а $Ц_{зем.}$ - претеглена стойност в лв./дка. - справедлива пазарна стойност на земята в района на преминаване на трасето на

газопровода. На тази основа по метода на пазарен подход по посочени в таблица пазарни аналози (офертни цени на земеделски земи и статистически данни от НСИ) и по метода на капитализиране на доходи от рента (средни рентни плащания за стопанската 2021/2022 г. по данни на ОД „Земеделие“ – С. град), е приета пазарната стойност от 2550 лева за 1 дка от недвижимия имот, т. е. за 3,238 дка пазарната стойност на имота е 8257 лева. Предвид посочената по-горе формула ($S_{сер.} = S_{зем.} \times X \times K$) е определена стойността на обезщетението за възникналия сервитут върху процесния имот, а именно 5202 лева.

С решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ са определени размерите на дължимите еднократни обезщетение за сервитути от трасе на газопровод на газопроводни отклонения, трасета на ел. хранващи кабели и кабели към АЗУ на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, през поземлени имоти, подробно описани в Приложение № 1, попадащи в землището на „Нови Искър“, Столична община.

Под № 136 в Приложение № 1 към решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ е определено обезщетение за сервитут на газопровода в размер на 5 202 лева за засегнатата площ от 3,238 дка от имот с идентификатор 29430.4699.13, находящ се в землище Житен, м. „Т.“, район „Нови Искър“, Столична община. Като правоимащи да получат обезщетението са посочени наследниците на Кана М. К..

По делото е представено удостоверение за наследници на Кана М. К., видно от което, същата е оставила за наследник жалбоподателят В. А. Т., както и други лица, които не участват по делото, доколкото всеки от тях има самостоятелно право на жалба.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото бяха изслушани заключения по първоначална и повторна съдебно–оценителна експертиза (СОцЕ).

По първата от тях вещото лице А. А. дава информация, че процесният имот представлява земеделска земя и до момента площта му е обработваема. Същият по действащия ОУП попада в устройствена зона „С.“ – земеделска земя без промяна на предназначението и допуснато застрояване едноетажни стопански постройки и съоръжения с площ до 70 кв.м за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на домашни животни, в т.ч. и помещение за обитаване. Вещото лице е констатирало, че в имота няма граници и огради, както и подобрения, които да подлежат на допълнително оценяване. Посочено е, че газопроводът минава през средата на имота, като предвидената ширина на сервитутната зона е 30 м – 2 по 15 м симетрично спрямо оста на тръбата, която е предвидено да е с ширина 700 мм, а успоредно на газопреносната тръба в нейния сервитут се разполага оптичен кабел. При тези данни, експертът е оценил имота като земеделски, като при определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута е използвал като пазарен подход Метод на сравнимите продажби. Във връзка с това е извършено съпоставяне на цените от действително сключени сделки за продажби на имоти със сходни характеристики, а крайната оценка вещото лице е съобразило с категорията на земята, местоположението на имотите, определения начин на трайно ползване. Оценката е съобразена и с ограниченията за ползване на имота, предвидени в чл.64 от ЗЕ. При определяне на размера на обезщетението са взети предвид: стойността на земята, определена чрез сравнение с аналози (сравнителен метод), площта на имота, включена в границите на сервитута, срокът на ограниченото вещно право, видовете ограничения, ограниченията на ползването на земята в сервитутната ивица, а именно:

че не се допуска застрояване, засаждане на трайни насаждения и високостеблена растителност, прокарване на проводни и други мрежи на техническата инфраструктура, право на преминаване. При определяне на справедливата пазарна стойност на земята, а оттам и на сервитута вещото лице е използвало пазарен подход – метод на сравнимите продажби, като е извършило съпоставяне на цените от действително сключени продажби на имоти със сходни характеристики, като е съобразило крайната оценка с категорията на земята, местоположението на имотите, определения начин на трайно ползване и др. показатели и критерии. При направения анализ на всяка една от сделките вещото лице е посочило защо е ползвало, съответно не е ползвало всеки един от аналозите. За част от аналозите е приело, че са несъпоставими с оценявания, тъй като са с различно предназначение по ОУП, категорията на земята е по-ниска или сделката не може да се използва за аналог, тъй като цената е за повече от един имот, продавани заедно или се продават идеални части, при които сделката е по-ниска. При анализа на местоположението на процесния имот спрямо положението на имотите, използвани като аналози, вещото лице е установило, че макар и да не са в землището на [населено място], същите са в близост до имота на жалбоподателя – в обхвата на СО, в административни райони „Нови Искър” и „Н.”. Имотите, за които експертната е преценила, че могат да бъдат ползвани за пазарни аналози са земеделски имоти с начин на трайно ползване ниви, категория на земята 3, 4 и 5, тъй като при тези категории плодородността и цената били почти еднакви, както и предназначението им съгласно устройствените зони по действащия ОУП на [населено място]. При това СОцЕ е приела, че не следва да бъдат прилагани коефициенти при изчисляване на цената на кв.м, тъй като имотите по приетите сделки били аналогични с оценявания. При определяне на дължимото обезщетение експертът е ползвал формулата $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{..}$. В резултат на изчисленията по формулата е определил като справедлива пазарна стойност на сервитута за ПИ с идентификатор 29430.4699.13 с площ на сервитута 3238 кв.м (3,238 дка) сумата от 29 239,14 лв.

Заклучението на вещото лице е прието в открито съдебно заседание, проведено на 24.01.2024 г. Същото е оспорено от заинтересованата страна, която е поискала и допускането на повторна експертиза със задача да определи пазарната цена по смисъла на чл.65, ал.1 от ЗЕ на сервитутното право в засегнатия поземлен имот към момента на решението на административния орган, като не използва договорите за покупко-продажба, сключени от Столична община във връзка с реализацията на Северната скоростна тангента.

Изготвената от вещото лице А. Х. повторна експертиза се припокрива с първоначалната по отношение на размера, статута и характеристиките на имота, като уточнява, че същият граничи на запад с територия, попадаща в зона за жилищно строителство, а газопроводът преминава почти през средата на имота. При определяне на оценката на земеделската земя е използван сравнителният метод, като вещото лице уточнява, че е използвало част от приложенияте по делото нотариални актове за изповядани сделки за район „Нови Искър” за имоти, които са близки до оценявания. Използвана е формулата $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{..}$. Като пазарна стойност на еднократното обезщетение за възникване на сервитут за изграждане на газопровод на обекта „Междусистемна газова връзка България – С. на българска територия” върху процесния имот вещото лице е определило цена от 11803,00 лв. След като обаче е анализирано местонахождението на имота, с оглед констатацията, че същият е на границата с територия с отреждане за жилищно строителство, като поради

преминаването на газопровода през него е ограничено предвиждането му за жилищно строителство, вещото лице е приело, че следва да се възприеме като вариант освен единичната цена по сделки за имоти, за които няма ограничения и единичната цена, дадена от първоначалната експертиза относно сделки по сключени договори на СО за покупко-продажба на земеделски имоти, която е 15 лв./кв.м. Така стойността на обезщетението следвало да бъде: при средна пазарна цена 9,53 лв./кв.м, пазарната стойност на еднократното парично обезщетение за възникване на сервитут за изграждане на газопровода върху ПИ с идентификатор 29430.4699.13 - в размер на 27772,00 лв.

Повторната експертиза е изслушана в проведеното на 20.03.2024 г. съдебно заседание. Същата е оспорена от заинтересованата страна по същество.

При така установените факти, Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, намира от правна страна следното:

Жалбата като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения срок е процесуално допустима.

С оспорения административен акт са определени адресатите на обжалвания акт, а именно наследниците на Кана М. К., като видно от представеното по делото удостоверение за наследници, жалбоподателят е един от тях.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган - кметът на район „Нови Искър” на СО, който съгласно представената по делото заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община е назначил комисия, явяваща се негов помощен орган, чието задължение е било да одобри оценки, да определи размера на обезщетенията по чл.210, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и да даде предложения за изплащането им на правоимащите лица.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл.59, ал.2 от АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

При издаване на оспорения акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствени правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му.

При издаване на акта правилно е приложен и материалният закон.

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 изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути. Вид сервитут по ЗЕ е право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал.1 (чл.64, ал.2, т.2 от ЗЕ). Според чл.64, ал.4, т.2 от ЗЕ, сервитутите възникват, когато титулярът 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 разпоредбата на чл.64, ал.6 от ЗЕ е посочено, 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. Доказателства за постигнато съгласие не са представени. Според правилото на чл.210, ал.1 от ЗУТ, размерът на обезщетението, в това число и за предвидения сервитут, следва да бъде определен от компетентната комисия по пазарни цени. В съдебната практика е утвърдено разбирането, че пазарни

цени са тези, съответстващи на действителната цена на имоти със сходно местоположение и характеристики. Приложими при определяне размера на обезщетението са и въведените с чл.65, ал.1 от ЗЕ критерии: площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута, срокът и видовете ограничения на ползването, както и справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута.

Съдът като взе предвид изложеното, приема че определената със заключението по първоначалната съдебно–оценителна експертиза пазарна стойност на сервитута с площ от 3238 кв. м. в размер на 29 239,14 лева е справедливото еднократно обезщетение. Съдът възприема заключението по тази експертиза, тъй като счита за съпоставими използваните от вещото лице А. аналози. Същите са договори за покупко-продажба, а не отчуждителни сделки. Сключени са между юридически и физически лица и Столична община за имоти, които също са земеделска земя и попадат в обсега на Северната скоростна тангента. Предмет на тези сделки са имоти, които са аналогични с оценявания. От друга страна в проведеното на 24.01.2024 г. съдебно заседание вещото лице отчита и значение на това, че процесният имот, който в момента по ОУП е с предназначение земеделска земя, предвид местонахождението си може да бъде с променено предназначението в перспектива за неземеделски нужди и това респективно можело да вдигне цената му. Това уточнение се прави и в изслушаната по делото повторна експертиза, която също взема предвид възможността за промяна на предназначението на имота, което би повишило пазарната му цена. Освен това вещото лице по първоначалната експертиза по всеки един от аналозите, които е приел за несъпоставими, е изтъкнал причината за това. Заключението е детайлно и изчерпателно по релевантните към определяне на обезщетението критерии, поради което съдът го кредитира, тъй като счита, че същото отразява обективната стойност на дължимото обезщетение за сервитута. При определяне на размера на обезщетението следва да се има предвид и изтъкнатото и от двете вещи лица при изслушването им в съдебно заседание, които заявяват, че тръбата на газопровода преминава почти през средата на имота, като това заедно с ограниченията, поставени в чл.20, ал.1 от Наредба № 16 от 19.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, прави имота реално неизползваем. Съдът взема предвид и факта, че както отчуждаването на имоти за държавни и общински нужди, така и учредяването на сервитути върху частни имоти за построяване на енергийни обекти не става по волята на собствениците на тези имоти, така че обезщетението, което им се полага следва да бъде основано на реалната пазарна цена на тези имоти.

По изложените съображения съдът намира оспорения административен

акт за незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за сервитута и това, определено от административния орган. Поради това същият следва да бъде изменен. Важно е да се посочи, че жалбоподателят не е изрично посочен в акта като правоимащо лице, доколкото са посочени наследниците на Кана М. К.. При изменението му следва да се посочи единствено неговата приспадаща се част от обезщетението. Видно от удостоверението за наследници, жалбоподателят притежава 1/20 ид.ч. от процесния имот, съответно има право на 1/20 от обезщетението, т. е. на 1461,96 лева.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените от него в производството по делото разноски в размер на 870 лв., от които 10 лв. за заплатена държавна такса, 560 лв. за възнаграждение за вещо лице и 300 лв. за адвокатско възнаграждение. Присъждането на разноски е своевременно поискано със списък по чл.80 от ГПК. Представени са и доказателства за реалното им заплащане.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл. четвърто от АПК, Административен съд - София град, второ отделение, 30-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл.210, ал.1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ на Столична община, с което е определено обезщетението за сервитут на засегнатата част от имот с идентификатор 29430.4699.13 (посочен под № 136 в Приложение № 1 към акта), находящ се в землището на [населено място], район „Нови Искър“, Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното обезщетение за сервитут в полза на В. А. Т. (наследник на Кана М. К., респ. съответната наследствена квота от посоченото в акта обезщетение), като го УВЕЛИЧАВА на 1461,96 (хиляда четиристотин и шестдесет и един лева и деветдесет и шест ст.) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. А. Т. с ЕГН [ЕГН] сумата от 870 (осемстотин и седемдесет) лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението на основание чл.215, ал.7, т.5 от ЗУТ не подлежи на обжалване.

Съдия:

