

РЕШЕНИЕ

№ 771

гр. София, 02.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 22.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **6390** 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 и ал. 2, вр. чл. 210, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на М. Х. Р. И. Ел А. срещу решение по т. 2 от Протокол № 3/19.04.2023 г. на Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-62/16.01.2023 г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община, с което е определен размера на еднократното обезщетение за учреденото право на прокарване на сервитут за нова кабелна линия за външно електрозахранване, за засегнатия поземлен имот с идентификатор 48393.4990.659 по КККР на [населено място] в размер на 3608 лева.

В жалбата се навеждат твърдения за незаконосъобразност и неправилност на обжалваното решение в частта, с която е определена пазарната стойност на обезщетението за сервитута, като същата се счита за занижена. Моли за отмяна на обжалвания акт и присъждане на сторените разноси.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. К., който поддържа жалбата и моли да бъде определено справедливо обезщетение за засегнатия имот.

Ответникът – Комисията по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена със заповед № РНИ23-РД09-62/16.01.2023 г. на кмета на район „Нови Искър“ – СО, редовно призована, не изпраща представител.

В писмени бележки по делото счита жалбата за недоказана и неоснователна, поради което моли същата да бъде отхвърлена изцяло. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – Д. В. Д. представляван от В. И., изразява становище за правилност на обжалвания административен акт и за неоснователност на жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 48393.4990.659, находящ се в [населено място], р-н "Нови Искър", Столична община, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-15/23.01.2012 г. на изп.директор на АГКК, с площ от 4006 кв.м. .

Със заявление вх. № РНИ21-ГР94-1099/3/28.11.2022 г. до кмета на СО, р-н "Нови Искър" Д. В. Д. поискал стартиране на процедура по учредяване право на прокарване на нова кабелна линия през имота на жалбоподателя за външно електрозахранване с кабели СрН 20kw и нов БКТП 800 kVA/20kV на "Цех за метални изделия-едноетажно производство, складово хале" в УПИ V-776, кв.48, ПИ с идентификатор 48393.4990.1197 по КККР на [населено място].

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител, който използвал метода на сравнителната стойност (на пазарни аналози) и метода на приходната стойност (на капитализиране на дохода от рента), като се ръководел от правилата, визирани в чл. 64 от ЗЕ. Било посочено, че при определяне на пазарната стойност на правото на сервитут, за база се взема пазарната стойност на земята, получена по сравнителния метод, определена за площта, върху която се учредява правото на сервитут. Получената стойност се коригира с коефициент, отчитащ срока за който е учредено вещното право и коефициент, отчитащ вида на сервитута. За пазарни аналози оценителят използвал три "сравнителни обекти", намиращи се в [населено място], без да посочва по какъв начин се е снабдил с тези данни. Вследствие на така направените анализи, определил пазарната стойност на еднократното обезщетение за възникване на сервитут за ПИ 48393.4990.659 в размер на 3608 лева.

Със заповед № РНИ23-РД09-62/16.01.2023 г. кметът на район „Нови Искър“ назначил комисия в състав: председател, секретар и осем членове, която да одобрява оценки, като определя размера на обезщетенията по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и да дава предложения за изплащането им на правоимащите лица.

На 19.04.2023 г. се провело заседание на комисията по чл. 210, ал. 2 от ЗУТ, обективирано в протокол № 3 от същата дата, която в т. 2 от дневния ред разгледала заявлението на Д. Д., като се произнесла с обжалваното в настоящото производство решение, с което била приета представената експертна оценка и обезщетението за прокарването на сервитут на нова кабелна линия през имота на жалбоподателя било определено на стойност 3608 лева.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган, предвид заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., на кмета на Столична община, в която на кметовете на райони на СО е предоставено правомощието да назначават комисия за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения по чл. 210, ал. 1 от

ЗУТ. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК. Изложени са фактическите и правни основания за издаването му. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за сервитут за процесните имоти. Оценката на сервитута за имота е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на акта в частта относно размера на обезщетението.

В тази връзка по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че процесният имот попада в обхвата на ПУП-ЗРП на [населено място], одобрен с решение № 27 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС, като за УПИ IV-659 от кв. 47 има одобрено ЧИЗРП със заповед № РД-09-139/12.04.2007 г. На кмета на р-н "Нови Искър". Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с решение № 697 от протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, процесният имот попада в устройствена зона „Смф2“, като трайното му предназначение е за улична регулация, а начина на трайно ползване - улица. При изготвяне на оценката за имотите вещото лице е използвало сравнителния метод и се е съобразило с нормата на чл. 64 от ЗЕ. При определяне на пазарната стойност на процесните имоти, в експертизата са използвани реално сключени през 2022-2023 г. сделки с имоти, представляващи улици или неурегулирани ПИ, които са в близост с процесния имот. Посочени са пет броя покупко-продажби, въз основа на които средната цена на 1 кв.м. е определена на 82,08 лева. След изчисляване на справедливата пазарна стойност на сервитутното право при определяне на паричното обезщетение и съобразявайки критериите, посочени в чл. 65 от ЗЕ, вещото лице е определило пазарната стойност на безсрочното право на прокарване на сервитут за ПИ 48393.4990.659 – 3694 лева.

Съдът се солидализира със заключението на изготвената по делото СОЕ, която е определила стойността на обезщетението за сервитута, съобразявайки изискванията в съответните норми на Закона за енергетиката. Изпълнителят експертизата вещо лице е приело, че пазарната цена на сервитута представлява функция от пазарната стойност на земята, включена в сервитутната зона, като е съобразило критериите, визирани в чл. 65, ал. 1 ЗЕ и Методиката за пазарна оценка, като при определяне на конкретната пазарна стойност на сервитута, предмет на спора, е отчело ограниченията, предвидени в Наредба № 16/2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. Приложен е максималният коефициент Кс 0,9 с оглед безсрочно учредения сервитут. Упражняването на сервитутните права във връзка с прокарването на нова кабелна линия се свързва с редица нормативно установени ограничения за ползването на сервитутната площ от имота, поради което за определянето на справедливата пазарна стойност на сервитутното право е приложена формулата, отчитаща както пазарната стойност на земята, така и срокът, за който се учредява сервитута (коефициент Кс с максимална стойност от 0,9) и ограниченията, които той налага на собственика на земята във връзка с нейното ползване (коефициент К. със

стойност 0,50).

Както се посочи - 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 по причина, че не съответства изцяло на действителната пазарна цена, като от изготвената оценка не може да се разбере, дали са ползвани пазарни аналози на действително сключени имотни сделки. Това налага изменение на обжалваното решение, като дължимото обезщетение за правото на сервитут за процените имоти следва да бъде увеличено като за ПИ 48393.4990.659, то възлиза на 3694 лева.

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят сторените разноси в размер на 10 лв. - внесена държавна такса и 653 лева за възнаграждение на вещото лице за изготвяне на СОЕ или общо 663 лева, а на ответника и на заинтересованата страна не се дължат такива по арг. от чл. 143, ал. 4 АПК.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение по т. 2 от Протокол № 3/19.04.2023 г. на комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-62/16.01.2023 г. на кмета на район „Нови Искър“ - Столична община, с което е определен размера на еднократното обезщетение за учреденото право на прокарване на сервитут за нова кабелна линия за външно електрозахранване, за засегнатия поземлен имот с идентификатор 48393.4990.659 по КККР на [населено място], като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение за прокарване на сервитут за поземлен имот с идентификатор 48393.4990.659 - от 3608 лева на 3694 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. Х. Р. И. Ел А., ЕГН: [ЕГН] разноси в размер на 663 /шестстотин шестдесет и три/ лева.

Решението на основание чл. 215, ал. 7, т. 5 от Закона за устройство на територията е окончателно и не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: