

РЕШЕНИЕ

№ 4866

гр. София, 17.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 27.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3924** 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, вр. чл. 210, ал. 3 АПК.

Образувано е по жалба на С. Д. С. срещу решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ към Столична община, в частта отнасяща се за размера на 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 [населено място], район „Нови Искър“, Столична община.

В жалбата се излагат съображения, че определеното обезщетение е значително по – малко от пазарните цени. Поддържа, че останалата част от имота ще остане неизползваема и следва да се определи обезщетение и за тази част. Моли да се измени оспорваният акт, като се увеличи паричното обезщетение.

Ответната страна – Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна – „Булгартрансгаз“ ЕАД, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

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

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 № 24-427-(46) от 31.01.2022 г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД, с което на основание чл. 210, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, вр. чл. 64, ал. 6 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 налична Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на кметовете на райони на Столична община се предоставят правомощията да назначават комисии за изготвяне на оценки и за определяне на размера и изплащането на обезщетения в случаите предвидени в закона, на основание чл. 210, ал. 1 ЗУТ (т. 5.17 от заповедта).

Със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ – Столична община е определена комисия, която да изпълнява задълженията по чл. 210, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, като определя размера и да дава предложения за изплащането на обезщетения в изрично предвидените в ЗУТ случаи.

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 землището [населено място], район „Нови Искър“, Столична община, представлява земеделска земя със следните технически параметри: категория III; начин на трайно ползване – нива; площ – 9,831 дка; засегната площ – 9,238 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 „Ссер.=Сзем. х Кс х Ксп“. Обяснено е, че със Ссер. се означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут; със Сзем. - пазарна стойност на земята; със Кс - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и Ксп - 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 $K_s=0,9$ (при максимален от 1). K_{sp} варира в границите от 0,5 до 1,00 в зависимост от ограниченията наложени върху служещия имот, като в случая е приет 0,70. Независимият оценител е посочил също, че $S_{зем.}=S_{..} \times Ц_{зем.}$, където: $S_{..}$ е площта на засегнатата 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 ($S_{сер.}=S_{зем.} \times K_s \times K_{sp}$) 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 ЗУТ са определени размерите на дължимите еднократни обезщетение за сервитути от трасе на газопровод на газопроводни отклонения, трасета на ел. захранващи кабели и кабели към АЗУ на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, през поземлени имоти, подробно описани в Приложение № 1, попадащи в землището на [населено място], Столична община.

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

По делото е представено удостоверение за наследници на Кана М. К., от което видно, че същата е оставила за наследник жалбоподателят С. Д. С., както и други лица, неучастващи по делото.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което съдът напълно кредитира, тъй като е обосновано, непротиворечиво и логично.

Вещото лице дава информация, че имотът представлява обработваема земя и се ползва до момента като земеделска земя. Трасето и сервитутът на газопровода върху имота засяга 3238 кв. м. Вещото лице посочва, че по преписката липсват офертите, въз основа на които е изготвена оценката (същите са изискани от съда, но не са представени), поради което е ползвало публикувани оферти за продажба на подобни имоти, които са земеделска земя и са разположени в същия район. Експертът дава информация, че средната офертна продажна цена е 13,03 лева или 42183,33 лева за засегната площ от 3238 кв. м. на имота. Определени е сума от 40 290,09 лева за пазарната стойност на процесната част от имота, като са съобразени метода на пазарните аналози и метода на капитализиране на дохода от рента. При определяне на дължимото обезщетение формулата $S_{сер} = S_{зем} \times K_c \times K_{сп}$, като експертът е определил 0,8 за $K_{сп}$ (експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията за ниви), 0,9 за K_c (коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право) и 40 290,09 лева за $S_{зем}$ (пазарната стойност на процесната част от имота). В тази връзка дава заключението, че пазарната стойност на обезщетението за сервитут върху 3238 кв. м. от имота възлиза на 29008,86 лева.

По делото са представени сключени и вписани сделки, но същите не следва да се вземат предвид при определяне на обезщетението. Това е така, тъй като при изготвянето на оценката от органа са ползвани само и единствено оферти за продажба, но не и реално сключени сделки. Този подход не се оспорва от възложителя, поради което същият следва да се ползва при определяне на дължимото обезщетение, но само ако не е в ущърб на собствениците на имотите (в случая цените на вписаните сделки са по – ниски от офертите). Стойността на имота е само един от компонентите за определяне на обезщетението за учреден сервитут, при което е допустимо актуалната продажна цена да се определя по офертни цени. Съгласно чл. 210, ал. 1 ЗУТ обезщетението за учреденото сервитутно право се определя по пазарни цени, при което липсват правила, аналогични на ЗДС и ЗОС, според които се вземат реално сключени сделки за определен минал период, т. е. акцентира се за настоящата пазарна оценка (определена чрез оферти), а не продажната цена за минал период (на база

сключени сделки). В подкрепа на горното е разпоредба на чл. 65, ал. 1 ЗЕ, според която размерът на обезщетението за сервитут се определя при прилагане на следните критерии: 1. площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута; 2. видовете ограничения на ползването; 3. срок на ограничението; 4. справедливата пазарна оценка на имота или на частта от него, която попада в границите на сервитута. Именно чл. 65, ал. 1, т. 4 ЗЕ борава с термина „пазарна оценка“, определена чрез съответните методи на оценяване, а не борава с термина „пазарна цена“, която е сумата по сключената сделка.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срок, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Неоснователни са доводите за липса на правен интерес за оспорване, обосновани с разбирането за липсата на документи, според които жалбоподателят е собственик на имота върху който е учредено сервитутно право. С оспорения административен акт са определени неговите адресати, а именно наследниците на Кана М. К., а жалбоподателят е един от тях, видно от удостоверението за наследници. В тази връзка жалбоподателят е адресат на акта и не е необходимо да доказва, че е собственик на имота.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен колективен орган, поименно назначен със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ към Столична община, съобразно предоставените му правомощия от кмета на Столична община по реда на пар. 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ.

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

Не се констатира наличието на съществени нарушения на административнопроизводствени правила.

По съответствието с материалния закон:

Съгласно чл. 64, ал. 1 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 ЗЕ). Според чл. 64, ал. 4, т. 2 ЗЕ сервитутите, когато 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 разпоредбата на чл. 64, ал. 6 ЗЕ е посочено, че определянето на размера и изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършват по реда на чл. 210 и 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 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 ЗЕ, критерии: площта на чуждия поземлен имот, включена в границите на сервитута, срока 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, прие че определената със заключението по съдебно – техническата и оценителна експертиза пазарна стойност на сервитута с площ от 3238 кв. м. в размер на 29 008,86 лева е справедливото еднократно обезщетение.

В тази връзка оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за сервитута и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваният акт. 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 припадаща част от обезщетението. Видно от удостоверение за наследници жалбоподателят притежава 1/20 ид. ч. от процесния имот, съответно има право на 1/20 от обезщетението, т. е. на 1450,44 лева.

Неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че следва да се определи и обезщетение за незасегнатата част от имота, тъй като по арг. чл. 65, ал. 1, т. 1 ЗЕ обезщетение се определя само за площта от имота, която попада в обхвата на сервитута. Следва да се отбележи, че няма пречки останалата част от имота да се използва според предвиденото предназначение.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноски по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт.

Жалбоподателят е 10 лева за държавна такса, която следва да му се присъди.

По делото е представен договор за правна помощ, от който се установява, че жалбоподателят е получил адв. Е. С. И. безплатна правна помощ по реда на чл. 38, ал. 1, т. 1 ЗА. С оглед изхода на делото и на основание чл. 38, ал. 2 ЗА и чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредбата № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, адвокатът, предоставил безплатна правна помощ има право да получи възнаграждение в размер на 1250 лева.

Съгласно чл. 78, ал. 6, вр. чл. 144 АПК, когато делото е решено в полза на лице, освободено от разноски по производството, органът издал незаконосъобразния акт е длъжно да заплати всички разноски, които се присъждат в полза на съда. В случая жалбоподателят е освободен от внасянето на разноски за експертиза, поради което депозитът за вещо лице от 500 лева е заплатен от бюджета на съда, която сума следва да се заплати от Столична община на АССГ.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, Административен съд София – град

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ, назначена със заповед № РНИ22-РД09-54/02.03.2022 г. на кмета на район „Нови Искър“ към 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 [населено място], район „Нови Искър“, Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното обезщетение за сервитут в полза на С. Д. С. (наследник на Кана М. К., респ. съответната наследствена квота от посоченото в акта обезщетение), като го УВЕЛИЧАВА на 1450,44 лева

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Д. С. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв. Е. С. И. сумата в размер на 1250 лева, представляваща адвокатски хонорар за предоставена безплатна правна помощ на жалбоподателя.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 6, вр. чл. 144 АПК Столична община да заплати на Административен съд София – град сумата в размер на 500 лева, представляваща заплатен депозит за вещо лице от бюджета на съда.

Решението не подлежи на обжалване – арг. чл. 215, ал. 7, т. 5 ЗУТ.

Съдия: