

# РЕШЕНИЕ

№ 4881

гр. София, 18.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 11.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **1362** 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 А. К. К. и С. С. П. 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“ - Столична община, в частта, с която е определено обезщетение в размер на 1950 лева за сервитут на трасе на газопровод и връзки към обект „Междусистемна газова връзка България - С. на българска територия“, засягащ 1.214 декара от поземлен имот с идентификатор 00357.5066.25 по КККР (посочен под № 3 в Приложение № 1 към акта), находящ се в землището на [населено място], Столична община.

В жалбата се излагат съображения, че определеното обезщетение е силно занижено и се различава с пазарната стойност. 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:

Не се спори, че „Булгартрансгаз“ ЕАД изгражда газопровод, технологични площадки и елементи на обслужващата техническа инфраструктура за обект „Междусистемна

газова връзка България – С.“, разположен на територията на Столична община и Софийска област.

По преписката е налично 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 00357.5066.25 по КККР, находящ се в землището на [населено място], Столична община, представлява земеделска земя със следните технически параметри: категория IV; начин на трайно ползване – нива; площ – 1,618 дка; засегната площ – 1,214 дка; дължина на трасето – 15,12 м. Оценителят е използвал методите на пазарните аналози и капитализираните доходи на рента, за което обезщетението за пазарната стойност на сервитута е по формулата „ $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$ “. Обяснено е, че със  $S_{сер.}$  означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут; със  $S_{зем.}$  - пазарна стойност на земята, заета от сервитута;  $K_c$  - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и  $K_{сп}$  - 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  $K_c = 0,9$ .  $K_{сп}$  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  $S_{зем.} = S_{сер.} \times C_{зем.}$ , където:  $S_{сер.}$  е площта на засегнатата площ от имота в дка, а  $C_{зем.}$  - 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 1,214 дка пазарната стойност на имота е 3096 лева. Предвид посочената по-горе формула ( $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$ ) е определена стойността на обезщетението за възникналия сервитут върху процесния имот, а именно 1950 лева.

С решение по Протокол № 3/02.03.2022 г. на Комисия по чл. 210, ал. 1 ЗУТ са определени размерите на дължимите еднократни обезщетения за сервитути от трасе на газопровод на газопроводни отклонения, трасета на ел. охранващи кабели и кабели към АЗУ на обект „Междусистемна газова връзка България – С.“, през

поземлени имоти, подробно описани в Приложение № 1, попадащи в землището на район Нови Искър, Столична община.

Под № 3 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 1950 лева за засегнатата площ от 1,214 дка от имот с идентификатор 00357.5066.25 по КККР, находящ се в землището гр. „Нови Искър“, Столична община. Като правоимащи обезщетението са посочени наследниците на С. П. Д..

По делото е представено удостоверение за наследници на С. П. Д., от което видно, че същият е оставил за наследници жалбоподателите А. К. К. и С. С. П..

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. Единствено са налице някои технически грешки при пресмятането, дължащи се на това, че на места грешно приема за засегната площ от 953 кв.м. вместо 1,214 дка (1214 кв.м.). Допълнително е налице техническа грешка, тъй като в някои формули е ползвана цялата площ на имота вместо засегнатата площ (напр.  $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$ ). Посочените технически грешки следва да се съобразят от съда, като същият направи собствени изчисления, отчитайки посочените от експерта средни стойности за офертна продажна цена и рентни доходи, но с действителната засегната площ от 1,214 дка (1214 кв.м.).

Вещото лице дава информация, че имотът представлява обработваема земя с едногодишна култура къса коренова система. Трасето и сервитутът на газопровода върху имота засяга 1,214 дка от имот с идентификатор 00357.5066.25 по КККР. Вещото лице посочва, че по преписката липсват офертите, въз основа на които е изготвена оценката, поради което е ползвало публикувани оферти за продажба на подобни имоти, които са земеделска земя и са разположени в същия район. За определяне на обезщетението, експертът е ползвал формулата  $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$  (ползвана и в оценката пред органа), която съответства на критериите по чл. 65, ал. 1 ЗЕ. Със  $S_{сер.}$  се означава пазарната стойност на обезщетението за възникване на сервитут;  $S_{зем.}$  - пазарна стойност на земята, която е заета от сервитута;  $K_c$  - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право и  $K_{сп}$  - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията за ниви.

За да определи продажната цена, вещото лице е ползвало два метода – пазарни аналози и капитализиране на дохода от рента. Експертът дава информация, че средната офертна продажна цена е 16,65 лева за кв. м., която се кредитира от съда, но вещото лице погрешно приема, че засегнатата площ е 963 кв.м. и на тази база прави грешно заключение, че средната продажна цена е 16037,37 лева. В тази връзка съдът като отчита, че средната офертна продажна цена е 16,65 лева за кв. м., а засегнатата площ е 1,214 дка (1214 кв.м.), то средната продажна цена на тази площ е 20 213,10 лева. Подобна грешка е направена при изчисляване с метода на капитализиране на дохода от рента, където приема, че средната рентна стойност е 1333,68 лева за декар, но грешно отразява засегнатата площ от 963 кв.м. и на тази база прави грешно заключение за капитализиран доход от 1267 лева. В тази връзка съдът като отчита, че средната стойност на е 1333,68 лева за декар, а засегнатата площ е 1,214 дка (1214 кв.м.), то средната рентна стойност на тази площ е 1619,09 лева. Вещото лице посочва, че въз основа на двата метода следва да се приложат коефициенти 0,95 за сравнителния метод и 0,05 за метода чрез капитализирана рента (същите от оценката, изготвена пред органа), при което съдът, намира, че пазарната стойност ( $S_{зем.}$ ) на

засегната площ от 1,214 дка е 19 283,40 лева (0,95Ч20 213,10 лева + 0.05 Ч 1619,09 лева).

Следва да се посочи, че вещото лице е допуснало техническа грешка при изчислението на формула  $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$ , тъй като  $S_{зем.}$  е пазарната стойност на засегната площ (площта, която е заета от сервитута), а експертът е ползвал стойността на цялата площ на имота. За останалите компоненти от формулата, вещото лице е определило 0,7 за  $K_{сп}$  (експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията за ниви) и 0,9 за  $K_c$  (коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограничено вещно право), които се възприемат от съда. Въз основа на това и ползвайки посочената от вещото лице (и от оценителя, назначен от органа) формула  $S_{сер.} = S_{зем.} \times K_c \times K_{сп}$  ( $S_{сер.} = 19\,283,40 \text{ лева} \times 0,9 \times 0,7$ ), съдът намира, че обезщетението за сервитута върху засегната част 1,214 дка от имота възлиза на 12 148,54 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 взимат 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 С. П. Д., а жалбоподателите за такива. В тази връзка жалбоподателите са адресати на акта и не е необходимо да доказват, че са собственици 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. Като се взе предвид изложеното и някои стойности (Кс, Ксп, средна офертна стойност и средни рентни доходи), определени със заключението по съдебно – техническата и оценителна експертиза, съдът намира, че справедливото еднократно обезщетение е в размер на 12148,54 лева за учредения сервитут върху площ от 1,214 дка от имота.

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, като се определи обезщетение в общ размер на 12 148,54 лева (за всеки от жалбоподателите, притежаващи равни квоти от правото на собственост върху имо, се определи обезщетение в размер на 6 074,27 лева).

По разноските:

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

Всеки жалбоподател е направил разноски в размер на 10 лева за държавна такса. Жалбоподателката А. К. К. е направила допълнителни разноски за депозит за вещо лице в размер на 500 лева, както и 600 лева за заплащане на адвокатски хонорар, видно от договора за правна помощ.

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, в ЧАСТТА относно размера на определеното обезщетение за сервитут върху засегнатата част от имот с идентификатор 00357.5066.25 по КККР (посочен под № 3 в Приложение № 1 към акта), находящ се в землището на Нови Искър, Столична община, като го УВЕЛИЧАВА от 1 950 лева на 12 148,54 лева (платимо в равен размер на жалбоподателите, а именно 6 074,27 лева за А. К. К. и 6 074,27 лева за С. С. П.).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. К. К. сумата в размер на 1 110 лева, представляваща направени по делото разноски.

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

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

Съдия: