

РЕШЕНИЕ

№ 13400

гр. София, 16.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 10.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **2342** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на „Домус Мекс България“ ЕООД, чрез адв. М., срещу заповед № СОА25-РД40-47 от 27.01.2025г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.4356.678 (незастроен), с площ от 1861 кв.м., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л. – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС. Заповедта се обжалва в частта, в която е определено обезщетение за собственика в размер на 235 347,07 лв.

Жалбоподателят твърди, че административният орган не е изпълнил задължението си да определи дължимото обезщетение на собственика, като определеното в заповедта не е равностойно на имота. Поради това оценката е значително занижена. Избраните аналози не отговарят на изискванията на закона, тъй като предходното отреждане на имота не е за обществено мероприятие. Поради това е следвало да се приложи чл.22, ал.8 от ЗОБС. Освен това с процесната заповед не са взети предвид направените в имота подобрения. Поради това се иска от съда да измени определеното със заповедта обезщетение, като увеличи същото в съответствие с чл. 21-23 от ЗОБС и го допълни със стойността на подобренията. Претендират се разноски по списък. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - кмета на СО, редовно уведомен, в становище от 04.03.2025г. моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна, тъй като оценката на отчуждавания имот е определена в съответствие с трайното предназначение на имота по предходен ПУП. Взето е предвид, че по

плана от 1971г. 44 кв.м. от имота са попадали в УПИ I – за административни и културни нужди, а 1817 кв.м са попадали в улична регулация. Именно по този начин е определено и дължимото обезщетение като обща сума от оценките за едната и другата част от имота, определени въз основа на пазарни аналози съобразно различното им предназначение. В имота не са констатирани подобрения, а и техният вид не се посочва в жалбата. Процесната заповед като издадена от компетентен орган в кръга на неговите правомощия се явява законосъобразна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя. В осз поддържа, че от аналозите следва да се изключи апортната сделка на имот, тъй като не отговаря на изискванията по §1 от ДР на ЗОС.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4356.678 с площ от 386 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, находящ се в [населено място], район Л., с номер по предходен план 1616, кв.33а, местност „Л.-2 м.р.“ съгласно договор за делба № 92, том XIX, рег. № 39937 от 28.06.2006г. Имотът попада в [улица] - о.т.226 и о.т.314-о.т.317 по действащия регулационен план съгласно комбинирана скица на л. 106. Видно от удостоверение на л. 104, действащият регулационен план за имота е одобрен с решение №413 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС – специализиран ПУП за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния под [улица]до Софийски околоръстен път с 2 метростанции, одобрени с решение №539 по протокол № 79 от 29.06.2001г. на СОС.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „Труд“ на 20.12.2024г., както и е залепено на информационното табло на СО съгласно констативен протокол на л. 37 и в сградата на район „Л.“ съгласно протокол на л. 39. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 40-48, възложена с писмо на кмета на СО № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024г., имотът – предмет на отчуждаване, е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2024г., приета с решение № 341 по протокол № 15 от 11.07.2024г. на СОС. По ОУП от 2009г. част от имота – предмет на отчуждаване, попада в зона на транспортна инфраструктура Тти без устройствени параметри, а другата част попада в зона Смф – смесена многофункционална зона с предназначение – за комплексните центрове по главните градски булеварди. Съгласно действащия регулационен план, одобрен с решение №539 по протокол № 79 от 29.06.2001г. на СОС и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение №413 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС, имотът – предмет на отчуждаване, попада в [улица] - о.т.226 и о.т.314-о.т.317. Съгласно стар план за регулация, одобрен с решение № 59 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, имотът попада в [улица] - о.т.362а и о.т.151-о.т.152. Съгласно стар ПУП – ЧИРП, одобрен със заповед № 358 от 31.07.1975г. на гл. архитект на С., част от имота в размер на 1817кв.м. попада в [улица].т.360-о.т.364 –о.т.339-о.т.359-о.т.363, а част в размер на 44 кв.м. попада в УПИ I – за административни и културнобитови нужди, кв.33. Съгласно стар ПУП, одобрен със заповед № 253 от 21.06.1971г. на председателя на ИК на СГНС, част от имота попада в [улица].т.360-о.т.364 –о.т.339-о.т.359-о.т.363, а 8 кв.м. попадат в УПИ за обществено строителство, кв.33. Оценителят в административното производство е извършил оглед на имота и е установил, че имотът е незастроен, неограден, част от него е зелена площ, а другата част се

ползва за паркиране на автомобили. Попада в IV-та ценова зона като данъчната му оценка съгласно удостоверение на л. 101 е 78348,10лв. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията повече от 5000 сделки, са избрани 18 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 09.10.2023г. – 09.10.2024г., като експертът е селектирал 8 от тях, които отговарят на основните критерии по ЗОБС за аналог. Три от тях за 12 имота са използвани за оценка на частта от имота, която попада в зона Тти, а 5 от тях за 14 имота са използвани за оценка на частта от имота, която попада в зона Смф. Поради това е определил оценката по чл.22, ал.5 от ЗОБС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 121,43лв. за зона Тти или 220 638,31лв., и от 334,29лв. за зона Смф или 14708,76лв. Предложил е обезщетение за отчуждаваните 1861 кв.м. в размер общо на 235 347,07 лв., което е по-високо от данъчната оценка на имота.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА25-РД40-47 от 27.01.2025г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.4356.678 незастроен, с площ от 1861 кв.м., във връзка с реализацията на улична регулация и на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л. – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение № 539 по Протокол № 79 от 29.06.2023г. на СОС. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 09.10.2024г., е определил парично обезщетение в размер на 235 347,07лв. Заповедта е съобщена на жалбоподателя - на 11.02.2025г. Жалбата срещу нея е подадена съответно на 25.02.2025г.

По делото е приложено решение №539 по протокол № 79 от 29.06.2001г. на СОС и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение №413 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС, с което се одобрява ПУП за имота – предмет на отчуждаване. Представени са и решение № 59 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, заповед № 358 от 31.07.1975г. на гл. архитект на С. и заповед № 253 от 21.06.1971г. на председателя на ИК на СГНС. В осз ответникът представя заповед за отчуждаване на част от ПИ 68134.4354.697 с площ от 290 кв.м. за изграждане на същия обект, като моли сделката, намерена от вл по нотариален акт № 149 от 17.05.2024г. да бъде изключена като пазарен аналог, защото е привидна и сключена за целите на отчуждителното производство 3 мес. след получаване на съобщението за започване на отчуждителната процедура.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което първият ПУП за имота е от 1971г. и с него имотът попада частично в улица и частично в УПИ за обществено строителство от кв.33 на м. „М. предградие II микрорайон“. Същото е предназначението на имота и по регулационния план от 1975г. Съгласно ПУП от 2001г. имотът попада изцяло в улици - о.т.361а - о.т.362а и о.т.151-о.т.15 (булевард „В“) и о.т.151-о.т.109б ([улица]). Същото е предвиждането за имота и с изменението на ПУП от 2005г. С действащия ПУП от 2012г. имотът попада в улична регулация между о.т.225 - о.т.226 и о.т.312-о.т.314-о.т.317 ([улица]) и между о.т.314-о.т.316 ([улица]). Съгласно ОУП имотът попада частично в Тти без параметри за застрояване и частично в Смф. Доколкото имотът попада в IV-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. Същите следва да са за урегулиран имот, попадащ както в улична регулация без показатели за застрояване, така и в зона Смф, каквото е предназначението на частите от имота преди приемане на действащия ПУП. Вещото лице е анализирано сделките, представени от Службата по вписванията, вкл. тези, използвани при оценката, изготвена в административното производство. При този анализ е приело, че аналог 2 от сделките за устройствена Тти касае имот, който попада в ОУП в зона Тзв –

терени за озеленяване на улици, реки, дерета без допустимо застрояване. Дало е оценка в два варианта – с и без този имот, тъй като действащата зона е различна, но за нея също не е допустимо застрояване. Освен това е изключило от оценката имотът по т.2.2 от нотариалния акт за аналога по т.3 от оценката за устройствена Тти, защото не е отреден за обществено мероприятие и е в устройствена зона с допустимо застрояване. Освен това вещото лице е открило още 2 сделки, освен 3-те, анализирани в административното производство, които отговарят на изискванията на ЗОС за пазарни аналози за устройствена зона Тти. Въз основа на тези общо 5 сделки е определило обезщетение в два варианта за частта от имота, която попада в устройствена зона Тти – единия със сделката по т.2.2 от НА № 12/2024г., при която е изчислило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 136,23 лв., а за 1817 кв.м. от имота – в размер на 247 537,70 лв., и другия – без сделката по т.2.2 от НА № 12/2024г., при която е изчислило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 139,73 лв., а за 1817 кв.м. от имота – в размер на 253 895 лв. По отношение на частта от имота, която попада в устройствена зона Смф, вещото лице е установило, че аналог 2 от сделките за тази зона касае имот, който не е съпоставим с оценявания, тъй като няма излаз на улица, около 60% от него е сервитутна зона на водопровод и канал, а с оглед отстоянията до съседна сграда и предвидено застрояване от север не може да се реализира плътността и К. за зоната. Въз основа на тези общо 4 сделки е определило обезщетение за частта от имота, която попада в устройствена зона Смф, за 1 кв.м. в размер на 694,83 лв., а за 44 кв.м. от имота – в размер на 30 572,41 лв. Общият размер на обезщетението, определен от вещото лице, за 1861 кв.м. е 278 110,11 лв. при вариант 1, и 284 467,41 лв. при вариант 2. При огледа на имота е установило, че в имота има подобрения: асфалтова настилка – 425 кв.м., настилка с паркинг елементи паве уни 22/1188 см – 76 кв.м., бордюри – 83 л.м. + 15 л.м., озеленяване с поливна система – 79,5 кв.м. и тревни площи от 1200 кв.м. Оценката на същите по пазарни цени според вещото лице е 39 116,83 лв. В допълнение към СТЕ от 09.04.2025г. вл уточнява, че по отношение на частта от имота, която попада в устройствена зона Смф, от пазарните аналози следва да се изключи учредителен акт на „ИП Пропъртис“ ЕООД, с който в капитала на дружеството е внесен като апортна вноска недвижим имот, тъй като оценката му е направена по методи, утвърдени от камарата на независимите оценители в България, а не по пазарни цени. По тази причина е преизчислило дължимото обезщетение за 1 кв.м. в размер на 863,41 лв., а за 44 кв.м. от имота – в размер на 37 989,89 лв. Общият размер на обезщетението, определен от вещото лице, за 1861 кв.м. е 285 527,59 лв. при вариант 1, и 291 884,89 лв. при вариант 2. В осз вещото лице допълва, че имот 1708 по НА № 156 от 29.11.2023г. не е застроен, но е включен в едно УПИ с друг имот, в който има пустееща конструкция на сграда от 1999г. Относно имот 496 по НА № 199 от 20.10.2023г. вещото лице уточнява, че около 60% от имота е заета от сервитут на подземна инфраструктура и в него не могат да се реализират показателите на зона Смф. В частта от имота на жалбоподателя, която попада в зона Смф, също не могат да се реализират тези показатели. Относно имот 697 по НА № 149 от 17.05.2024г., част от него е предмет на отчуждаване, но целият имот по ПУП е предвиден за инженерна инфраструктура. По ОУП попада в зона Смф, но с оглед предназначението по ПУП, вещото лице го е приело за недопустим за застрояване.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта. Разгледана по същество, жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от

ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, съгласно влязъл в сила план за регулация, одобрен с решение №539 по протокол № 79 от 29.06.2001г. на СОС, и специализиран план по реда на чл.111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с решение №413 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС. По предходен регулационен план за имота, същият частично е с отреждане за улица, и частично – за застрояване. Следователно е налице публичен интерес, който не може да бъде удовлетворен по друг начин с оглед нарастващите нужди от изграждане на още две метростанции. Обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване е публикувано в три централни ежедневника, както и е поставено на определено за целта място в сградата на района. В постановения административен акт- заповед № СОА25-РД40-47 от 27.01.2025г. е посочено основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която паричното обезщетение ще бъде внесено по сметка на съответната банка. Заповедта е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му със закона правомощия. Налице е и главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община – изграждане на две метростанции.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. С възлагателно писмо от 09.10.2024г. е възложено изготвянето на оценка по пазарни цени по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС на подлежащия на отчуждаване имот на жалбоподателя на независим оценител. Оценителят е изготвил експертна оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение на процесния имот при спазване на чл. 22, ал.5 във връзка с §1 от ДР на ЗОБС. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съгласно чл.22 ал.5 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл.21, ал.1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“, като осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12

месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. Според §1, т.8 от ДР на ЗОС "Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело, релевантният период който трябва да се изследва е 09.10.2023г. – 09.10.2024г. Експертът в административното производство е намерил 3 сделки с аналози в този период за зона Тти, които вещото лице е допълнило с още 2 сделки за имоти в същата ценова зона, намиращи се в близост до отчуждавания и без показатели за застрояване, по които едната страна е търговец. Сделките са възмездни и попадат в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Без показатели за застрояване е и частта от имота в размер на 1817 кв.м. – предмет на отчуждаването с процесната заповед, поради което съдът приема посочените сделки от вещото лице за такива с пазарни аналози. Съдът намира, че сделката по НА № 183 от 22.05.2024г. следва да участва в изчисляването на дължимото равностойно обезщетение за отчуждаването предвид факта, че макар и да попада в друга зона по ОУП, е в същата ценова зона като процесния имот и е без предвидено застрояване. При това положение размерът на дължимото обезщетение за частта от отчуждавания имот, попадаща в зона Тти, следва да бъде определен съобразно вариант №1 от заключението на вещото лице по осреднената пазарната цена, включваща 5 сделки и без имота по т.2.2. от НА № 12 от 29.07.2024г., защото попада в зона по ОУП, която допуска застрояване и имотът не е отреден за обществено мероприятие, както процесния. Сделката по НА № 149 от 17.05.2024г. следва да участва като пазарен аналог в оценката, защото в ЗОБС не е предвидено ограничение за пазарните аналози в поддържания от ответника смисъл за нейната привидност. За да се изключи тази сделка е необходимо това да е изрично предвидено в специалния закон. /в този смисъл са постановени решения по адм. д. № 8200/2015 г., по адм. д. № 8201/2015 г., по адм. д. № 7903/2015 г. по описа на ВАС/. Към настоящия момент няма данни по безспорен начин от компетентен орган да е прието, че сделката с НА №149 е привидна и симулативна. Няма и данни кога „Петрол“ АД е разбрало за отчуждаване на част от собствения имот, като се има предвид, че обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване е публикувано на 20.12.2024г. При това положение обезщетението за частта от имота, попадаща в зона Тти, следва да се определи обезщетение в размер на 136,23лв. на кв.м. или общо 247 537,70лв. Експертът в административното производство е намерил 5 сделки с аналози в този период за зона Смф, като вещото лице не е намерило други сделки - пазарни аналози. Сделките са възмездни и попадат в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Според вещото лице тази по НА № 199/2023г. не е пазарен аналог, защото не отговаря на изискванията на §1, т.8 от ДР на ЗОС, тъй като няма същите показатели за застрояване. Съдът намира, че в случая става въпрос за предвиденото в ПУП застрояване, а не възможното реално такова. Действително част от имота попада в сервитут за водопровод и канал. Същевременно имотът е с площ от 2172 кв.м., като липсват доказателства за площта на сервитутната ивица, върху която не се разрешава застрояване. Поради това не се доказва дали и в каква степен тази част влияе на възможностите за застрояване в имота. В ПУП няма предвидено застрояване за имота,

както няма и за частта от процесния имот, която попада в зона Смф. Същата е в размер на 44 кв.м. и застрояването на такава площ също би било невъзможно с оглед нормативните изисквания за отстояния и лице към улица. Именно поради това сделката е подходяща като пазарен аналог и следва да участва в изчисляването на дължимото равностойно обезщетение. Същото се отнася и до сделката за имот 1708 по НА № 156 от 29.11.2023г., който е незастроен. Това, че същият попада в едно УПИ с друг имот, в който има конструкция на сграда, не го прави неподходящ за пазарен аналог, доколкото няма никакви данни че въпросната конструкция представлява разрешен строеж по смисъла на ЗУТ. Поради това този имот следва да се разглежда като такъв без застрояване. Съдът споделя изводът на вещото лице, че от оценката следва да бъде изключена сделката за апортна вноска на недвижим имот в капитала на търговско дружество, вписана в Агенцията по вписванията под № 16, том 208 от 22.11.2023г. Оценката на този имот е по друг ред съгласно чл. 72, ал.2 от ТЗ и утвърдените от К. на независимите оценители методи. Апортът не е типична за пазара сделка. Цената на апортирания имот се определя от вещи лица - оценители, а не на принципа на свободното договаряне в съответния период. Методът на оценяване е различен от посочения в § 1, т.2 от ДР на ЗОС. В закона е заложен пазарен принцип за определяне на цената на отчуждавания имот, а това би могло да бъде постигнато само ако имотът бъде предложен за продажба на свободния пазар при свободно договаряне. Поради това тази сделка следва да бъде изключена като аналог при определяне на оценката. При това положение размерът на дължимото обезщетение за частта от отчуждавания имот, попадаща в зона Смф, следва да бъде определен съобразно посочения от оценката в административното производство, но без тази сделка, т.е. 350,40лв. на кв.м. или общо 15 418 лв. По този начин обезщетението за отчуждаване на целия имот следва да бъде определено общо на 262 955,70лв.

Относно подобренията съдът съобразява разпоредбите на чл.22, ал.13 и 14 от ЗОБС, според които след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. На първо място, посочените подобрения не са претендирани за заплащане от жалбоподателя по видове. На второ място, няма данни кога са изградени. Видно от оценката в административната производство, същите не са съществували към момента, в който е изготвена – 09.12.2024г., и към този момент част от имота е била тревна площ, а другата се е ползвала за паркинг. На трето място, положените настилки и бордюри представляват строеж по смисъла на §5, т. 38 от ДР на ЗУТ, за който се изисква разрешение за строеж съгласно чл. 148, ал.1 от ЗУТ. Видно от снимката към заключението, създаденият паркинг обслужва имот 673, в който има налична сграда. Доколкото обаче не е представено разрешение за строеж за паркинга, съдът приема строежът за незаконен, респ. неподлежащ на обезщетяване. Относно тревните площи и тяхното напояване, предвид липсата на ограда в част от имота, за съда не е ясно дали същите са създадени за обслужване на имот 673 и от собственика на този имот. Не е ясно откъде се захранва поливната система, след като в имот 678 няма застрояване. Не са представени и доказателства за реално направени разходи от жалбоподателя за затревяването и поливането. Част от залесената площ е приобщена към имот 352

посредством ограда и също не е ясно кой е извършил залесяването. Предвид всичко изложено съдът намира, че за насажденията също не се следва обезщетение.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване, като процесната заповед следва да бъде изменена чрез увеличаване на обезщетението от 235 347,07лв. на 262 955,70лв. – за ПИ с идентификатор 68134.4356.678.

Предвид изхода на делото на жалбоподателя се дължат разноски за заплатената държавна такса, възнаграждение на вещо лице и адвокатски хонорар. Основателно е възражението за неговата прекомерност предвид средната фактическата и правна сложност на делото, обсъждането на допълнителни пазарни аналози, открити от вещото лице при изготвяне на техническата експертиза. Поради това същият следва да бъде намален до 1200лв., но над минимума, предвиден в чл. 8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалбата на „Домус Мекс България“ ЕООД заповед № СОА25-РД40-47 от 27.01.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.4356.678 (незастроен), с площ от 1861 кв.м, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 235 347,07лв. на 262 955,70лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Домус Мекс България“ ЕООД сумата от 2055 лв. разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: