

Протокол

№

гр. София, 06.07.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в публично заседание на 06.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Марияна Велева, като разгледа дело номер **12463** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, вр. чл. 144 АПК на поименно повикване в 14.01 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – главен архитект на Столична община, редовно уведомен, представлява се от юрк. П., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД, редовно уведомена, представлява се от адв. С., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД, редовно уведомена, представлява се от адв. К., с пълномощно по делото.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ – А. С. К., редовно уведомен.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Б. Г. В., редовно уведомен.

Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ – Р. М. П.-П., редовно уведомена.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

В предходно съдебно заседание съдът е отложил делото, като е дал възможност на вещите лица да доразвият експертизата си.

По делото е постъпила допълнителна експертиза от вещите лица К., В. и П..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се изслушат вещите лица.

Вещите лица са със снета самоличност по делото.

ВЕЩИТЕ ЛИЦА: Представили сме допълнително комплексно заключение в срок, което поддържа.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Тъй като има разлика между становищата ни с вещото лице П., ще изложа моето виждане и това на арх. В.. Въз основа на Вашето определение аз и арх. В. се запознахме подробно с преписката в СО и съответно с делото. При разглеждане на двете преписки открихме два плана, годни за експертиза, върху които има щемпел „одобрявам“ и подпис на компетентния орган, одобрил плановите /към тази дата е бил главният архитект на СО/. Двата проекта по никакъв начин не се различават от плановите, качени в публичния регистър на ПУП. Те са представени под формата на план за регулация - цветно копие и план за регулация и застрояване. Към тези планове има приложена обяснителна записка от една страница. Към така одобрените планове не открихме правила и нормативи за прилагане на ПУП, които се одобряват заедно с плана и са задължителни за изработка. По отношение на обхвата, планът за регулация съответства на предписаните изисквания в Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените планове. Не е представен план за застрояване. Представен е чертеж с наименование „план за регулация и застрояване“, но даже и да предположим, че заглавието е сбъркано, този чертеж не отговаря на изискванията на Наредба № 8 за формата и съдържанието. Представената обяснителна записка, която е част от ОУП, също не отговаря по съдържание на предвиденото в Наредба № 8 за обем и съдържание на УП. Поради тази причина аз и арх. В. поддържа изцяло предишното ни заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Ще приемем, че основата, върху която е изработен плана е недеформируема. Малко по-дебела е от стандартния паус. Прозрачна е.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: В плана за застрояване всички елементи на регулацията трябва да са изчертани в черен цвят. Този отговор съобразихте ли с т. 8.13 от наредбата за обхвата и съдържанието на устройствените планове, в която ясно са посочени цветовете на регулацията?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: ПУП, когато е окончателен проект, се представя под формата на два чертежа: Единият чертеж е план за регулация, който има отношение към имотите и в него линиите на собствеността и регулационните линии се дават със син и червен цвят, и съответно техните изменения при първа, втора и трета поправка. В плана за застрояване, както изрично е посочено в приложението към чл. 68 от наредбата, там всички линии – кадастрални и регулационни се дават в черен цвят, а само застроителната линия, независимо дали е ограничителна или задължителна, се дава в червен цвят. Според мен този въпрос е повече правен.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Видяхте ли предходният план за застрояване, който е одобрен – как е одобрен, защото този проект е одобрен с него?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Нямаме такава задача.

АДВ. К.: Представям и моля да приемете предходният действащ план от 2012 г. за същите имоти, с графичното му оформление. Същото ли е графичното оформление на предходния план, който се изменя с настоящия?

СЪДЪТ ПРЕДЯВИ на вещите лица предходният план със заповедта.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Графичното оформление на предходния, действащ към момента план за квартала, идентично ли е с процесния план?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

АДВ. А.: Противопоставям се на този въпрос. Процесният план не е предмет на делото, не е в обхвата на заповедта. Въпросът е неотносим в настоящото производство. Обръщам внимание, че това е планът, който се изменя.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Планът, който се изменя и процесният план са направени по един и същи начин, но правилата са сменени с Наредба № 8 и те са задължителни за този, който ги изменя.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Допустимо ли е в зона СМФ да има сграда със смесено предназначение, като визирам разпоредбите на Наредба № 7 от 2003 г., в която е предвидено имоти със смесено предназначение и Наредба № РД-02-25/2016 г., която в приложение 2 от същата изрично предвижда сгради със смесено предназначение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това, за което говорите, са две класификации, две възможни предназначения, дадени в Наредба № 7. Това са класификации, в които видовете сгради и видовете предназначение са изброени. За С. действа специален закон, това е ЗУЗ на СО, който изцяло заменя Наредба № 7. Правилата за застрояване в СО са дадени в Приложение № 3 към ЗУЗ на СО.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Едното е предназначението по УП на конкретния урегулиран поземлен имот, другото е предназначението на сградата - какъв вид сграда се определя е друг въпрос. По принцип е допустимо, ако има такава сграда.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз съм на друго мнение. Според мен в зона СМФ, която касае ОУП, са изброени конкретните предназначения, които могат да приемат поземлените имоти и няма нито едно конкретно смесено предназначение. След като няма имот със смесено предназначение, не може да има и сграда със смесено предназначение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Аз казвам, че не може да има предназначение, определено за смесено предназначение за имота, а сградата по чл. 29а е със смесено предназначение, защото може да има отреждане за обществено обслужване и в това обществено обслужване да сложите сграда, която е нежилищна и да бъде класифицирана със смесено действие.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Тъй като се различаваме с колегите в няколко становища по някои въпроси, много дълго време гледах делото и съм се мотивирала подробно. В допълнителната експертиза съм приела, че въпреки всичко е допустимо разполагане на сграда по т. 29, § 5 в устройствена зона СМФ и съм го мотивирала.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Доколкото се твърди в заключенията за някакво несъответствие в графично и цветово отношение на плановете, това по някакъв начин пречат ли възприемането и разчитането на плана относно предвиждането му?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това са изисквания за форма на плана. Разбира се, че пречи, след като смесваме червени линии на регулация с червени линии на застрояване. То не е направено случайно, след като изискването на законодателя е всичко да бъде черно, а линията на застрояване да изпъкне като бъде червена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: За мен първата и най-голяма пречка в разчитането е проблемът в матрицата. В нея горе, в ляво задължително се посочва максимална височина и максимална етажност. Тези показатели ги няма в чертежите и точно за това пречи да бъде достатъчно ясен, гледайки графичната част. В приложението към Наредба № 8 се съдържа всичко.

АДВ. К.: Моля вещото лице да види оригинала на плана.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Казвам, горе, в ляво на матрицата се посочва максимална височина в метри и максимална етажност, а тук имаме само широчина. Поддържам допълнителното си становище напълно.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Какво видяхте в оригиналния проект, което доведе до оформяне на особено мнение, несподелено от останалите Ви колеги?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: В оригинала, единственото, в което се убедих, е кой чертеж е на прозрачна недеформируема основа и кой не, и върху кой има печат „одобрявам“, с нанесена заповедта, тъй като в делото бяха копия това съм го установила. Съдържанието е идентично с това в делото на оригиналния проект.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Може ли да твърдим, че оригиналният проект и този, който е в електронен вариант в сайта на НАГ са идентични?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Не, ние работихме първо с това, което е в дигиталния архив и затова ни беше посочено като пропуск. Отидох в архива на НАГ, казаха ми, че папката никога не е стигала до там и не можах да ни кажат къде е. Нямах координати на представителя и пуснах официално искане, за да видя оригиналният проект.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Каква е разликата между оригиналния проект и дигиталното копие, тъй като сте на различно мнение от другите две вещи лица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: За това сме на едно мнение. Няма разлика. Одобрени са само два чертежа – 1.3 и 3.3. Има ги в приложението към моята експертиза. Единствено чертеж 2.3 е направен, както изисква Наредба № 8 - от лявата страна да се посочи действащият план, а от дясната изменението. Върху него няма такъв печат.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Тъй като няма разлика между това, което сте работили първоначално и това, което сте прегледали след това като оригинал, на какво се дължи разнопосочността на Вашите възражения?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз нямам разнопосочно мнение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Колежката е написала малко по-различно тълкование, което, като изключим нейната презумпция, че отстоянията се смятат от обекта, а не от сградата, другото е като нас. Тя просто е постъпила по друг начин, но на практика е казала същото.

АДВ. А.: Нямам други въпроси.

АДВ. К.: Н. все пак да не записваме изявление, че разликата е единствено в отстоянията, доколкото вещото лице изрази особено мнение по въпроса относно допустимостта на застрояването.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Искам да поясня, че това, което тя казва, означава, че тази сграда не може изобщо да съществува.

АДВ. К.: Оспорваме допълнителното заключение на вещите лица Не оспорваме заключението на вещото лице П. относно отговора на въпроса относно сградата.

По заключението СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото допълнителното комплексно заключение на вещите лица.

ОПРЕДЕЛЯ допълнително възнаграждение за вещите лица в общ размер на 402,08 евро, вносами от жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес.

След внасяне на определената сума, на вещите лица ще бъдат издадени РКО.

АДВ. А.: Нямам други доказателствени искания.

ЮРК. П.: Нямам други доказателствени искания.

АДВ. С.: Нямам други доказателствени искания.

АДВ. К.: Поддържам искането си от предния път и го поддържам. С оглед противоречията между първата и втората експертизи, и тези между вещите лица, моля да допуснете трета експертиза

единична или тройна – по Ваша преценка.

АДВ. А.: Противопоставям се на това искане. Вещите лица днес в зала казаха, че нямат категорични противопоставяния между едното и другото. Има разлика в подхода и анализа на правни норми, които съдът ще прецени на кой извод ще даде вяра. Опитът за искане на нова експертиза е пореден опит за отлагане на делото и събиране на нови доказателства, поради неудовлетвореност от така представените заключения, а не поради причина, че остава неизяснен факт. Именно поради искането на насрещната страна и поради поставянето на въпроси във връзка с проверка какво всъщност са проверили вещите лица и кога са го проверили, съдът разпорежи да се разработи върху оригиналния проект. Настоящата експертиза е пълна, обоснована, не са налице съмнения в нейната правилност, не са налице основания за допускане на повторна експертиза, като не се изясни от колежката какъв да бъде вида на експертизата. Делото е изяснено от фактическа страна и моля да дадете ход по същество.

АДВ. К.: Тъй като делото го отложихме около 4 пъти, за да може ищецът за формулира въпроси към експертизата и да постави допълнителни такива, той не спазва срока. Каза, че друг е представлявал. Около четири пъти го отложихме по тази причина.

СЪДЪТ НАМИРА, че не е необходимо допускането на нова експертиза, тъй като съдът ще обоснове своите правни изводи като се запознае с първоначалната експертиза, със сегашната експертиза и със днешните становища, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ДОПУСКА назначаването на нова СТЕ.

СЪДЪТ, като взе предвид становището на страните, счете делото за изяснено от фактическа страна и

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. А.: Моля да уважите жалбата, като присъдите на доверителя ми сторените по делото разноски, за които представям списък, с доказателства за извършването им. Моля за определен от Вас срок за представяне на писмени бележки.

ЮРК. П.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна. Моля за срок за писмени бележки. В случай че отхвърлите жалбата, претендирам разноски в размер на юрисконсултското възнаграждение.

АДВ. К.: Моля да отхвърлите жалбата. Моля за срок за писмени бележки. Представям списък с разноски, които моля да ни бъдат присъдени. Относно размера на адвокатското възнаграждение, моля да бъде редуцирано до минималния размер. Броят на заседанията не е по наша вина. Относно снабдяването с копия от материали, не считам, че това е право на страните, но не е задължение на насрещната страна.

АДВ. С.: Моля да оставите жалбата без уважение като неоснователна, необоснована и недоказана. Нито едно от вещите лица не доказва, че има голям проблем. Говорим за технически несъответствия, които не пречат на това, този план да бъде приет. Моля за срок за писмени бележки. Представям списък с разноските.

АДВ. К.: Основният проблем е, че жалбоподателят няма качество на заинтересована страна и няма правен интерес от обжалване.

АДВ. А.: Правя възражение за прекомерност на претендираните разноски от представителя на заинтересованата страна „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на страните 10-дневен срок за представяне на писмени бележки.

СЪДЪТ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.40 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: