

Протокол

№

гр. София, 22.04.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в
публично заседание на 22.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разглежда дело номер **916**
по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе
предвид следното:

На именното повикване в 15:30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛИТЕ:

ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ НА [жилищен адрес] [жк], представлявана от домоуправителя П.
С. Н. – редовно уведомени, не изпращат представител.

ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ НА [жилищен адрес] [жк], представлявана от домоуправителя П.
П. И., редовно уведомени, не изпращат представител.

ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ НА [жилищен адрес] [жк], представлявана от домоуправителя С.
Ц. П., редовно уведомени, представлява се от И. А. Г., с решение на Етажната собствено (ЕС).

И. А. Г. – редовно уведомен, се явява лично и с адв. Ц., с пълномощно по делото.

И. И. Г. – редовно уведомен, не се явява.

О. Х. Д. – редовно уведомен, не се явява.

Е. И. А. – редовно уведомен, не се явява.

В. К. Н. – редовно уведомен, не се явява.

М. Д. Ж. - С. – редовно уведомена, не се явява.

П. С. Н. – редовно уведомен, не се явява.

ОТВЕТНИКЪТ ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен,
представлява се от юрк. А., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОНИ СТРАНИ:

"ПАРТНЪРС ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" ЕООД чрез управителя А. Д. – редовно уведомени, се
представяват от адв. А. с пълномощно по делото.

Р. Н. Н. – редовно уведомени, се представлява от адв. А., с пълномощно по делото.

Вещото лице Л. Т. М., редовно уведомено, се явява лично.

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

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

ПРИСТЪПВА към изслушване на допълнителната експертизата, като сменя самоличността на вещото лице:

Л. Т. М. – 75 г., български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Поддържам представеното допълнително заключение. Нямам какво да добавя.

На въпроси на жалбоподателя И. Г. и адв. Ц., вещото лице отговори:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.: Моля вещото лице да отговори на въпроса как така 10 години след утвърждаването застроената площ вместо да се увеличи с новопостроените сгради е намалена ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Застроената площ, която е отразена в плана е допустимата площ. А тази, която аз съм записал, това е площта, която е реализирана към настоящия момент. Там е написано какво е допустимо да се изпълни, а аз съм записал какво е изпълнено към момента. За това има разлика. Застроена площ по плана за 2012 г. Неправилно съм се изразил по действащия ПУП преструктуриран към 2024г., а съм имал предвид непроменен, защото са правени промени, а всички промени, които са направени към 2024г. е площта, която реално е застроена към този момент, която аз съм изчислил сграда по сграда. От Агенцията по кадастър съм извадил извадки за всяка една сграда и съм сумирал. В черновите съм описал квартал по квартал, парцел по парцел всички застроени сгради с каква площ са. Сумирал съм ги и съм получил тази площ.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.: Моля вещото лице да обясни как след 12 години нето територията е намаляла с 7300.

ЮРК. А.: Вещо лице отговори 2 пъти на един и същи въпрос. Вещото лице отговори, че едната цифра е максимално допустимата на територията, а другата която е към 2024 г. е застроената. За това има разлика.

АДВ. Ц.: Абсолютно по идентичен начин са посочени данните в т.1, раздел II от отговорите на поставените въпроси и т. 2. Моят доверител задава въпрос, защо в т. 2 са намалени площите при положение, че има ново строителство и преструктуриран ПУП, а тук се говори, че едните били допустими, а другите били реални а са обозначени по абсолютно един и същ начин.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Когато е изработен проекта, одобрен през 2012 г. са изчислени какви са допустимите параметри. Тези са 40 % плътност на застрояване, коефициент интензивност застрояването 3 и 40 % озеленена площ. Това са параметрите. На базата тези параметри съгласно площта на кварталите, са изчислени какви са допустимите показатели като застроена площ, РЗП и коефициент на интензивност. Едното е как е проектирано по плана, а другото какво е изпълнено към момента. Първото, което съм цитирал в експертизата е какво е допуснато съгласно одобрения проект от 2012г., след това съм изчислил какво в момента е положението и какви са параметрите на застрояване към настоящия момент. Вместо преструктурират както съм записал съм имал предвид променен в резултат на застрояването в рамките на допустимото, като вероятно съм включил и бъдещо застрояване, което го има в един парцел където е допусната процедура,

изработен е ПУП, като не е застроено още но е допуснато. Записал съм в таблицата, най-долу бъдещото застрояване по мотивирано предложение, което е одобрено. Има допусната процедура, която я има в сайта написана. Това е бъдещото застрояване, което съм включил и него като параметри и съм включил и него в текстовата част.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.:Целта на експертизата беше да се види как се изчислява тази застроена площ. Няма номера на сгради, застроени площи или евентуално кога са застроени или кога е издадено разрешението за строеж.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Как са изчислени застроените площи обясних по-горе в протокола и сега ще обясня още веднъж, че са изчислени сграда по сграда съм вадил каква е застроена площ на тази територия, която съм сумирал. Това, което показах в черновите са именно тези изчисления. В зависимост от етажността на сградите съм изчислил и РЗП, като съм използвал данните от Агенция по кадастръ и ИСОФ. Това са параметрите, които са достигнати. Това съм изчислил сграда по сграда. За това носех тези чернови, защото беше безсмислено да ги прилагам.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.:Никой не оспорва вашите изчисления. Става въпрос, че тука няма достатъчно информация примерно в еди-кой си квартал, кои са сградите.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написал съм квартал по квартал каква е реалната РЗП, каква е допустимата. Какъв е коефициента, който е постигнат.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.: Това по никакъв начин не е обвързано с информацията която ни е необходима, защото ние знаем кой сгради са построени през този период, но няма как да го проверим.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не сте ме питали през кой период са построени. Задължете общината да ви представи копия от разрешенията за строеж. Нося черновите където съм описал сграда по сграда и съм изчислявал.

АДВ. Ц.: Вещото лице е тук за да даде отговори ако нещо не е ясно.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.: Как изчислихте размера на озеленената площ? Кой имоти са включени ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В озеленената площ са включени имотите от кв. 30И, парцелите в кв. 30И. При изчисляването на озеленената площ съм изключил алеите и съм определил само озеленената площ като съм включил и околблоковото пространство, което е озеленено. Направил съм изчисленията геодезически от ортофотоплан. Гледал съм реално съществуващите алеи на терена, не какви са по проект, а алеите, които са реални на терена съм ги изключил от озеленената площ.

АДВ. Ц.: Прилежащи части по Наредба 7 към сградите изключил ли сте ги от озеленените площи ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тези прилежащи терени са изключени.

В експертизата съм нанесъл какво е допустимо по ПУП. Отделно съм изчислил какво е реално постигнатото на терена. Според мен този, който е предложил мотивираното предложение не е изчислявал реално на терена какво е. Не казвам, че данните в мотивираното предложение не са верни, но през 2022 г. са били едни, а сега са такива. За това съм изчислил всичко. Не ми е поставена задача да сравнявам мотивираното предложение с реално изпълнени показатели на терена. Мотивираното предложение е мотивирано предложение, проекта е съвсем друг. Общината при одобрение на мотивираното предложение най-вероятно е дала един куп предписания, които тепърва трябва да се спазят при проекта. Аз съм и проектант и за това знам, че те обикновено дават указания. В мотивираното предложение само се предлага какво искате да стане.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Г.: Аз зададох конкретни въпроси, на които не получих конкретни отговори, а в момента се правят някакви предположения. Представям и моля да приемете молба, в

която изразявам цялото становище по експертизата. Моля да не се приема направената експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Все пак отговарям на въпросите възможно най-простичко за да могат да бъдат разбрани. Човек трябва да има някакви познания в тази област, за да може да разбере всичко, което говорим.

ЮРК. А.: Нямам въпроси към вещото лице.

На въпроси на адв. А., вещото лице отговори:

АДВ. А.: Можете ли да обобщите така както е предложено застрояване отговаря ли на параметрите на зоната и на квартала ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Отговаря. Дори и да се включат тези параметри, отговаря и няма да ги надвиши. Второ е написано изрично застрояване с озеленяване. Озеленяване също ще има. Това е допуснато и то не надвишава параметрите и на действащия план от 2012 г. не надвишава параметрите.

АДВ. А.: Нямам други въпроси.

АДВ. Ц.: В допълнение към това, което е посочил моят доверител в писмената молба, моля да вземете предвид, че така както е утвърдено в практиката на ВАС и ВКА, заключенията на вещите лица не са формални доказателства. Те следва да бъдат анализирани и да бъдат проверявани. Никой от нас тук няма специални знания на геодезист и не оспорваме квалификацията на геодезиста да извърши геодезическата работа като такава, но считаме, че само би допринесло за правилното изясняване на делото представянето на изчисленията чрез, които се е стигнало да цифрите посочени в таблицата на вещото лице, тъй като там ще става въпрос за обикновено събиране на цифри и събиране на цифри всички можем да направим. Би могло тогава да се провери обективно и от моите доверители, като е възможно вещото лице да е право, ние не знаем дали е право или не. Самите въпроси, които задава моят доверител. Оспорването на експертизата произлиза от това, че ги няма тези цифри. Считам, че следва да има посочване на сградите с тяхната площ и прилежащия терен по Наредба 7, което е специфичното геодезическо знание, защото иначе всички ние можем да влезем в К. и да видим сградите с каква площ са, тъй като това е общодостъпна информация. Специфичното знание са прилежащите площи към тези застроени сгради, които не могат да бъдат в озеленяването и именно това подлежи на проверка. Изчислението на % също мисля, че с елементарните математически знания всички ние можем да изчислим.

АДВ. А.: Моля да не се представят. Това не се елементарни сметки. Те ако бяха елементарни ние щяхме да ги изчислим. Дали ще видим изчисленията или не няма никакво значение, защото ние нямаме познанията и квалификацията да ги оспорим и да кажем дали са верни или не. В крайна сметка вещото лице е дало заключение такова каквото е.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Аз обясних и миналия път, че това се 15-20 страници пълна баластра.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г.: Ние не искаме изчисленията. Ние казваме, че тези крайни цифри трябва да бъдат пояснени от къде идват като се представят номерата на сградите и тяхната площ. По т. 3 не може да определяме % на озеленяване без да има номерата на имотите и тяхната площ. Направихме контролно замерване със специалист и цифрите се оказаха съвсем различни.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Прилежащите площи към сградите не влизат в застроената площ. Озеленяването около блоковото пространство е извън тази прилежаща площ.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА заключението на вещото лице Л. Т. М., по изготвената съдебно-техническа експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 511,29 евро (1000 лева).

ИЗДАДЕ се РКО за сумата 511,29 евро, представляваща внесения от страната депозит.

ОСВОБОЖДАВА вещото лице от залата.

СЪДЪТ запитва страните имат ли други доказателствени искания.

АДВ. Ц.: Беше установено и имаме писмо от кмета на СО, В. Т., което представяме, в което се удостоверява от името на СО, че „П. И. Г.“ не е собственик на този процесен имот. Имота е общинска собственост. Прилагаме акт за общинска собственост. Прилагаме писмото на В. Т. Представям молба от моят доверител с приложено писмо от В. Т., в което се уточнява, че имота е общинска собственост, никога не е бил деактуван, никога не е подлежал на земеделска реституция. Имота е станал общинска собственост на основание устройствени закони. Той никога не е бил собственост на земеделски собственици, никога не е подлежал на реституция и в писмото кмета на СО указва на кмета на район „Л.“ да предприеме необходимите действия за защита на общинската собственост.

ЮРК. А.: Ние тук сме далеч от спор за материално право. По делото е представен документ за собственост, който към настоящия момент дружеството се легитимира като собственик на тези два имота. Дори и да имаше такъв спор за материално право, какъвто към момента няма практиката на върховните съдилища е безспорна, че споровете за материално право се ирелевантни в производствата по градоустройствени процедури. Считам за неотнормисимо всичко приложено и представено по делото, но предоставям на съда по неговото приемане.

АДВ. Ц.: Основен въпрос в законосъобразността на тази процедура е дали е собственик или не лицето, което е внесло мотивираното предложение. Представям акт за държавна собственост и моля да бъде приет.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА молба от жалбоподателя Г., с която се иска спиране на административното производство по настоящото дело на основание чл. 229, ал. 1, т.5 от ГПК.

ЮРК. А.: Възражявам срещу така направеното искане. Считам, че няма основание за спиране на настоящото производство. Дори за в бъдеще СО да реши, че иска да заведе такива иски това са едни бъдещи събития, които смятам, че към настоящия момент нямат отношение към съдебното производство.

АДВ. А.: Противопоставям се категорично на искането за спиране. Няма никакво законово основание за спиране на настоящото производство. Ако идеята е да се спре поради някакъв спор за материално право, то както колегата юрисконсулт каза категоричната практика на ВАС е че споровете за собственост не рефлектира и не са релевантни към градоустройствената процедура.

Още повече тук не говорим за спор. Тук има някакви твърдения. От друга страна смятам, че представените доказателства не са относими по делото и не следва да се приемат като такива. Има някакъв представен акт за общинска собственост, който касае една голяма територия и не е ясно дали е относим към конкретния имот. Моля да не се допуска повече протакане на делото, което вече е над 10 заседания, да не се допуска нова експертиза, да не се приемат нови доказателствени искания. Този процес трябва да има някакъв край. Предвид фазата на административното производство, което е искане за допускане на разрешаване изработването на ПУП, а не одобряване на ПУП, считам че тези доказателства не са относими изобщо, включително и допълнителната СТЕ, която поискаха жалбоподателите, посочиха нещо лице, но очевидно не ги устройва експертизата. Смятам, че представянето на всякакви нови доказателства е опит да се шиканира процеса и моля това да се квалифицира като злоупотреба с процесуални права.

АДВ. Ц.: Поддържам искането за приемане на писмени доказателства. Считам, че от основно значение е въпроса дали лицето, което е инициирало административното производство, по което е издаден обжалвания административен акт има качеството или не на собственик на имота доколкото това е от основно значение за преценката на законосъобразността на процедурата и считам, че представените доказателства следва да бъдат приети. Моля да бъде дадено съдебно удостоверение, с което да се снабдим с друго такова от Г. С. за идентичността на имотите, които в момента са с идентификатори 371 и 370, които са предмет на процесното мотивирано предложение и акта за общинска собственост, който тук що представих. Моля да бъдат приети всички писмени доказателства, включително приложеният акт за общинска собственост, както и приложената скица, от която считам, че е видна идентичността на процесните имоти с описаните в акта за общинска собственост. Считам, че без изясняването на въпроса дали действително лицата, които са инициирали административното производство са имали качеството на собственици или не е от значение за настоящото производство и считам, че трябва да бъдат събрани тези доказателства. В предходно съдебно заседание съдът допусна събирането на доказателство, което все още не е постъпило по делото поне по справка, която аз направил по електронното дело, не виждам пристигнало удостоверение от Софийска вода, което беше допуснато за събиране и е изпратено писмо на 14 април. Най-малкото за събирането на това доказателство и на всички останали, моля разглеждането на делото да бъде отложено.

АДВ. А.: Аз прегледах акта за общинска собственост по-подробно и виждам, че представения акт за общинска собственост с № 7811/2010г. касае единствено и само УПИ 1, отреден за общинско жилищно строителство и комплексно обществено обслужване, т.е. касае имота, в който се разполагат жилищните блокове на жалбоподателите, който не е пряк предмет на мотивираното предложение. Никъде не се посочват идентификаторите и имотите на моите доверители. Не става дума за никакъв спор.

АДВ. Ц.: В писмото на кмета на СО подробно е описано и СО е страна по това дело. Кметът В. Т. е лицето, което има право да представлява общината. Всички други се явяват тук с пълномощно на кмета Т..

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** представените писмени доказателства с молба от днес от жалбоподателя И. А. Г. и ги прилага към доказателствата по делото.

ПРИЕМА и **ПРИЛАГА** представените писмени доказателства във връзка с кореспонденция със „Софийска вода“ ЕАД, които са представени от жалбоподателя в предходното съдебно заседание и ги прилага към материалите по делото.

СЪДЪТ по отношение на направеното днес искане за спиране на административното производство на правно основание чл. 229, ал. 1, т. 5 ГПК намира, че искането е неоснователно, тъй като представените документи са ирелевантни към процедурата по издаването на административния акт, който се оспорва в настоящото производство, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за спиране на административното производство по настоящото дело на основание представените доказателства, тъй като не са налице такива доказателства чието решаване и спорове да водят до преюдициалност на въпроса, който да засяга настоящото производство.

Определението не подлежи на обжалване.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Ц.: Моля да уважите подадената жалба. Моля да присъдите на доверителя ми направените от него разноски съгласно списък, който представям и е актуализиран с депозита за експертизата. Моля да ми се даде възможност за писмени бележки.

ЮРК. А.: Моля да отхвърлите подадената жалба и да постановите съдебен акт, с който да потвърдите издадения административен акт. Считаю, че в проведеното съдебно производство бяха изяснени всички релевантни за делото обстоятелства. Претендирам юрисконсултско възнаграждение.

АДВ. А.: Моля да отхвърлите жалбите като неоснователни и недоказани и да потвърдите законосъобразността на издадения съдебен акт. От името на

доверителите ми след отмяна на хода по същество на делото нямаме други направени разходи. Нашият списък за разноси беше представен при предходното даване ход на делото по същество.

АДВ. Ц.: Поддържаме възражението, което направихме за прекомерност на претендираните разноси, като моля да вземете предвид и представеното улеснение на съда възражение от останалите жалбоподатели, които не се представляват в момента в залата, които са направили мотивирано възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните за писмени бележки в 20-дневен срок от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:22 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: