

Протокол

№

гр. София, 25.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 25.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **4048** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 11.47 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ А. М. М., редовно призован, не се явява и се представлява от адв. И. Й., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ кмет на Столична община, редовно призован, представлява се от юрк. П. А., с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА М. Д. К., редовно призована, не се явява и се представлява от адв. Д. А., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Ц. Н. К., редовно призована, не се явява и се представлява от адв. Д. А., с пълномощно по делото.

СГП, редовно призована, не изпраща представител.

Явява се вещото лице Д. Г..

Явява се вещото лице Д. А..

СЪДЪТ ДОКЛАДВА молба от адв. Т., постъпила на 23.03.2026 г.

Адв. Й. - Поддържам молбата му и молим делото да бъде отложено за друга дата.

Юрк. А. - Моля да не се отлага делото. Считам, че процесуалното представителство не е задължително в административния процес. Вещите лица са налице и експертизите са в срок. Моля да бъде разгледано днешното заседание.

Адв. А. – Категорично се противопоставям на това искане. Няма никакви процесуални причини това да се случи. Налице са всички обстоятелства делото да се гледа днес.

Адв. Й. (реплика) – Все пак адвокат Т. е основният адвокат по делото, тъй че моля за отлагане по възможност.

Съдът, като прецени доводите на страните, намира, че искането за отлагане на делото е неоснователно. Същото е мотивирано с пътуване, което съгласно изявленията в молбата е планирано от преди повече от 6 месеца. Делото е насрочено за днес в предходно открито съдебно заседание на 28.01.2026 г. Наред с това, в залата се явява надлежно упълномощен представител на жалбоподателя, както и двете вещи лица. При тези обстоятелства е процесуално нецелесъобразно да бъде отлагано делото, като ако намери за необходимо да направи следващи искания, страната разполага с възможността за това.

Предвид изложеното и като намери, че не са налице процесуални пречки за разглеждане на делото в днешното съдебно заседание, СЪДЪТ

**О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА заключение на вещите лица, представени съответно на 17.03. от инж. Д. А. и на 16.03.2026 година от вещо лице арх. Д. Г..

СНЕМА самоличността на вещите лица:

Д. Л. Г., 76 години, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността съгласно чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Д. Д. А., 64 години, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за отговорността съгласно чл. 291 от НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

Вещото лице - Известна ми е наказателната отговорност. Представила съм писмено заключение, което поддържам.

Вещото лице - Известна ми е наказателната отговорност. Представил съм писмено заключение, което поддържам.

Адв. Й. – Нямам въпроси към вещото лице арх. Г.. Към експертизата на инж. А. имам едни възражения.

Юрк. А. – Имам въпрос към вещото лице арх. Г.. В отговора Ви, даден на страница 14 от експертизата, най-долу, където правите заключението, последният абзац пише: „следователно, предназначението на УПИ-III“. Питането ни е, тъй като въпросът беше поставен, в коя устройствена зона попада процесният имот, Вие сте отговорили, че това е зона в Жс, жилищно, средноетажно застрояване. Може ли поясните от къде се появява тази зона Смф и в каква връзка я цитирате?

Вещото лице Г. – Да. Обяснявам на предната страница и на тази противоречието в обозначението на отделните елементи на плана, което се състои в това, че застрояването в плана за застрояване е посочено за парцела X-36 е посочено като жилищно средноетажно Жс, а имотът, не само имотът, но преди това самото обозначение на застрояването в квадратчето на постройката е посочено като Жс, обществено обслужване, гаражи и трафопост.

Юрк. А. – Това е предназначението на УПИ-то?

Вещото лице Г. – Не, то е посочено върху графиката на застрояването, ето, Мг+4+Т. Тук не е посочено, че има обществено обслужване. В такъв случай общественото обслужване, освен Жс обществено обслужване, гаражи и трафопост, е посочено в регулацията като определяне предназначение на имота. Тоест, имотът е предназначен за обществено обслужване, от което се появява това Смф. Защото е жилищно плюс обществено обслужване, плюс гаражи, плюс трафопост не е жилищно обслужване, а е смесена сграда. Тоест, една такава смесена сграда с по-голямо преимущество на застрояването за обществено обслужване е извън тази зона Жс и затова това противоречие аз го обяснявам на тези две страници, че има такова противоречие в плана.

Юрк. А. – Къде видяхме смесена сграда? Вие под смесена разбирате предназначението на УПИ-то ли? Защото смесена сграда по смисъла на ЗУТ, означава нежилищна сграда, а ние в момента говорим за жилищни. Тоест тук става някакво тотално объркване. Първо да уточним, че с ПУП-а не може да се определя ОУП-а.

Вещото лице Г. – С ПУП-а се определя предназначението на имота.

Юрк. А. – Питането е ОУП-а, а не за ПУП-а. В коя устройствена зона попада имотът предмет на оспорения план?

Вещото лице Г. – Това е точка Б 2 и аз съм ви отговорила на страница 13, че попада в зона Жс.

Юрк. А. – Предвиденото предназначение отговаря ли на устройствена зона Жс?

Вещото лице Г. – Предвиденото предназначение според записа в регулационния план точка 7.9, на страница 13 е за жилищно строителство, обществено обслужване, гаражи и трафопост. Тоест, тук има обществено обслужване.

Юрк. А. – Обществено обслужване забранено ли е в устройствена зона Жс?

Вещото лице - Като комплексна сграда, аз Ви казвам, че това обществено обслужване определя предназначението на имота като нежилищен имот.

Юрк. А. – Възразявам по приемането на заключението в тази част, тъй като вещото лице е в някакво тотално объркване. Тук говорим за устройствена зона Жс, предвидено УПИ за жилищна функция. Да, предвидено е и обществено обслужване, за което няма никаква пречка според действащото законодателство в зона Жс да има сградата изградена на първия етаж, например с магазини и горната част на сградата да бъде жилищна. Това не я прави смесена сграда, което е различно и е нежилищна, и си има специална дефиниция за това. Отделно, зона Смф по нищо от цялата административна преписка, която е представена по делото няма и минимална следа, че имотът попада в зона Смф, за да твърди вещото лице, че показателите на Смф били различни от посочените в матрицата и към таблицата към плана за застрояване. Поради което считам, че не следва да бъде приемана експертизата в тази част. В експертизата на страница 14 се твърди, че показателите на застрояване вещото лице ги гледа спрямо зона Смф. Искан да бъде ясно, защо е посочено зона Смф, което е изцяло в компетентността на вещо лице архитект и от къде идва това Смф. Няма повече въпроси.

Адв. А. - Нямам въпроси.

Вещото лице Г. – Искан да обясня, че това противоречие е вътре в самия план, така както съм го обяснила на страница 13 и страница 14 и го има.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението. На вещото лице да се издаде разходен касов ордер за сумата 700 евро от внесения депозит и да се остави на разположение на вещото лице.

ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на инж. Д. Д. А..

Адв. Й. - Моля да не се приеме експертизата. Искане да се изготви нова, тъй като не е направено проучване в имота. Вещото лице се базира на мнение на случайно срещнати лица и какво те са били казали. Искане вещото лице да направи нова експертиза, като отиде на място в имота и да отговори на въпросите по начина, по които са зададени и допуснати, и точно както са формулирани. Конкретни въпроси нямам. Държим на въпросния сондаж.

Вещото лице А. - Понеже къщата е близък знак на ищците и адв. Т. беше извън града и не можах да се видя с него. Той ми посочи другия собственик, съсобственик на другата къща и който

излезе и се оказа, че той е строил своята част от имота, понеже къщата не е близнак, но са слепени и двете. Какво се случи. Той ми разказа, когато е строил къщата преди 20 и повече години, че е изляза вода на минус 3 метра, когато е копал, общо взето, основите на къщата. Разказа цялата история на имота си. В резултат на което обаче, аз съм обосновал това нещо в експертизата, защо са се променили събитията. Това е предходно събитие, което е било преди повече от двадесет и повече години, и нещата са се променили във времеви отсек, да кажем. Първо с антропогенно действие, тоест изграждането на канализация. Второ, появата на нови строежи около съответните имоти, които фактически са довели до рязко понижаване до нивото на подпочвените води. Има влияние реката, която чрез разни примерно непропускливи слоеве, може хоризонтално да достави вода до съответните имоти, обаче наличието на тази канализация, за която говоря, наличието на наклон надолу към [улица]ми дава основание да мисля, че канализацията играе роля на дренаж. В резултат на което и като проверих на съседния обект, разговарях не със случайни хора, а с техническия ръководител и той ми даде всичката налична документация, която имаше. Междувременно те също нямаха геологически доклад и строяха ей така, на честна дума. Той ми показва на неговия обект, че водата е изникнала на 9.5 метра, когато са правили пропадалото на асансьора. Това е една от най-ниската точка на техния строеж. Понеже това е в непосредствена близост до спорния имот аз приех, че като минимум една точка от нашия имот има същите показатели, каквито има този строеж. Иначе относно сондажа, аз там съм написал, че аз нямам право да ги правя тези неща. Проучих, че като цена е между 50 и 90 евро на линеен метър. Обаче има тук има една особеност във въпросите, където има въпроси дали е имало предишно речно корито, ние с един сондаж по никакъв начин не можем да решим този въпрос. Ние трябва да направим множество сондажи, за да установим наличието на пясък и чакъл. Тоест, предишно речно корито. Това няма как да се случи просто с един сондаж или дори два. Необходими са минимум 3 сондажа. Това е действително минималното, но не съм сигурен, че ще е достатъчно. Всичко зависи от това какви ядки ще се извадят от този сондаж и какво ще покажат те.

Юрк. А. – Категорично съм против. Противопоставям се. Това са действия, доклади, сондажи, които те не са изискуеми и няма такава нормативна база на етап градоустройство. Не виждам защо ние сега трябва да го изследваме този момент. Може да е важно в някаква друга част от строителството, на етап градоустройство те не се изисквани от административния орган и не са извършвани такива. На следващ момент, но не на този. Представям съдебно решение за сведение.

Адв. А. – Госпожо председател, няма никакви правни предпоставки, които да изискват извършването на подобен сондаж. Както сама знаете, това искане беше в един по-късен етап се завежда на делото и след случките на морето, когато се наводниха, това стана модерно да се търси вода. Няма правно изискване това нещо да бъде направено. Според мен това е просто поредица от процесуални действия, с които те се стремят да мотаят и шикалкавят процеса, видно и от желанието днес делото да се отлага без причина, поради което категорично се противопоставям на този опит. Това ще се продължи и в 3, и 5 сондажа. Най-вероятно няма да могат да го платят, защото те ще си платят разноски и те ще са хиляди евро. Ще оспорват размера и делото отиде години напред.

Вещото лице - Ако вземем 3 сондажа по 10 метра, това са 30 метра по минимална цена 50 евро, значи 1500 евро. Това е най-минималната цена, на най-минималното, което може да направим. Все пак тези сондажи ще трябва да бъдат придружени с хидрогеоложки доклад, който също струва някъде между 1500 евро и 2000 евро. Тоест сумата отива към някъде към 4000-5000

евро.

Адв. А. – Уважаема госпожо съдия, моля да ги задължите след като определите някакъв размер, който ще струва около 5000 евро, да внесат изцяло сумата предварително.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

Указва на жалбоподателя в 7-дневен срок от днес с писмена молба по делото да посочи, в състояние ли е да осигури извършване на сондаж и предприемане на описаните от вещото лице действия и да формулира доказателствените си искания.

УКАЗВА на вещото лице, след като му бъде предоставено необходимото техническо и организационно съдействие, да преработи заключението си съобразно задачите, поставени от жалбоподателя до момента и уточнение, за което съдът предостави срок на жалбоподателя 7 дневен срок от днес, с писмена молба.

ОПРЕДЕЛЯ на основание чл. 197, ал. 2 от ГПК срок, за изготвяне на заключението: 04.05.2026 г.

ОПРЕДЕЛЯ на основание чл. 158, ал. 1 от ГПК срок за събиране на тази съдебно-техническа експертиза като доказателство: 13.05.2026г.

УКАЗВА на жалбоподателя, че след изтичане на този срок, делото ще бъде гледано без това доказателство.

ОТЛАГА ДЕЛОТО И ГО НАСРОЧВА за 13.05.2026 година от 10.00 часа, за когато страните и вещото лице са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 12.17 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: