

Протокол

№

гр. София, 25.06.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 25.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **9656** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 14.51 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – П. Д. С., редовно призован, се явява заедно с адвокат Ц., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юрисконсулт П., с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ:

"АЙ КЪНСТРЪКШЪН СОФИЯ" ООД, редовно призовано, се представлява от адвокат П., с пълномощно от днес.

Б. А. К., редовно призована, не се явява, представлява се от адвокат Д., с пълномощно от днес.

Р. П. А., редовно призован, не се явява и не изпраща представител

СГП редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. Я. Я., редовно призован, се явява.

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

СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила жалба, административна преписка, с приложени към тях писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила СТЕ на 17.06.2025 г.

АДВОКАТ Ц. – Поддържам жалбата. Поддържам уточнителната молба, с която съм конкретизирала жалбата. Да се приеме административната преписка. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ П. – Оспорвам жалбата. Да се приеме административната преписка. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

АДВОКАТ П. – Оспорвам жалбата. Да се приемат доказателствата по делото. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

АДВОКАТ Д. – Оспорвам жалбата. Да се приемат доказателствата по делото. Да пристъпим към разпит на вещото лице.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с жалбата и административната преписка писмени доказателства, както и всички представени до настоящия момент по делото писмени доказателства.

СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице И. Я. Я., 65 години, неосъждан, без дела и родство със страните.

Предупреден за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК за даване на невярно заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я. – Представил съм заключение в срок, което поддържам.

В отговор на въпроси на адвокат Ц. вещото лице каза – ЗУТ дава определение за това какво е сграда със смесено предназначение. Смисълът е, че сграда, в която има жилища до 60% от разгънатата застроена площ, е сграда със смесено предназначение и е нежилищна сграда. В конкретния случай по действащия план се предвижда конкретното предназначение на имота, а именно сградата е за офиси, докато с визата се променя в сграда със смесено предназначение, което всъщност не е жилищна сграда, тоест от нежилищна в нежилищна. Конкретното предназначение от офиси се променя в сграда със смесено предназначение, което предполага, че в тази сграда при допустимите условия може да има и жилищни обекти.

Условие, което се поставя във визата, е, че жилищните обекти ще бъдат до 60% и не може да бъде нарушено. Тоест, ако бъдат 61%, става жилищна сграда и тя не отговаря на визата, респективно проектът няма да бъде одобрен.

Административният орган е съобщил визата на съседните имоти поради факта, че конкретното предназначението на сградата за офиси се променя в сграда със смесено предназначение.

АДВОКАТ Ц. – Нямам повече въпроси. Оспорвам заключението в частта му, в която вещото лице е приело по т. 4, че не се променя предназначението на имота предмет на визата, като аргумент за същото е Приложение № 4 към чл. 16, ал. 3 ЗКИР. В това приложение сградите за постоянно и временно обитаване имат класификатори, които са в друг раздел от административните сгради. Сградата за смесено предназначение е част от сградите за постоянно и временно обитаване. Административната сграда е съвсем друга сграда и тя е обществена сграда. Предоставям на съда Приложение № 4 за сведение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я. – ЗУТ дава конкретни определения за жилищни и нежилищни сгради, а въпросът доколко ЗУТ и Наредбата към ЗКИР имат известни разминавания в класификаторите, не е предмет, който може да реши вещото лице.

ЮРИСКОНСУЛТ П. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

АДВОКАТ П. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

АДВОКАТ Д. – Нямам въпроси. Да се приеме заключението.

По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представеното заключение като обективно и компетентно изготвено.

На вещото лице да се изплати от внесения депозит.

Издаде се РКО в размер на 400,00 лв.

ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на вещото лице в размер на 575,00 лв

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да довнесе сумата от 175,00 лв.

ПРИЕМА днес представеното Приложение № 4 за сведение.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.

АДВОКАТ Ц. – Моля да уважите жалбата, като отмените процесната виза. Визата по своя характер представлява извадка от ПУП и има за предмет допускане на бъдещо строителство, когато същото не е включено в параметрите на ПУП. Процесната виза допуска промяна на предназначението на обекти в сграда, която съгласно експертното заключение е приета на строителен етап груб строеж. Промяната на предназначението на тези обекти не може да стане с виза. По същество това може да стане или с ново разрешение за строеж, или със заповед, с която се променя влязлото в сила разрешение за строеж. Процесната виза е заобикаляне на закона. От самия текст на визата, както и от експертното заключение, макар че се твърди смяна на предназначението на поземления имот, по същество става дума за промяна на предназначението на строеж. Поради това и че в процесната сграда ще е допустимо до 60% от обектите да променят предназначението си от офиси в жилищни, това значително ще натовари транспортната комуникация на района и ще засегне правата на собствениците на самостоятелни обекти в съседните имоти. Тази сграда е проектирана като административна и съответно към нея не са адресирани изискванията на ЗУТ към всеки обект, ако е жилищен, да има предвидено място за паркиране.

Поради това моля да уважите жалбата и да ни присъдите разноски съгласно списък, който представям, като добавите допълнителния депозит за вещото лице в размер на 175,00 лв.

ЮРИСКОНСУЛТ П. – Моля да отхвърлите жалбата изцяло като неоснователна. В таблицата на ЗУЗСО за урбанизирани територии е даден облекчен режим за промяна предназначението от едно нежилищно в друго нежилищно, тоест с виза без изменение на ПУП. Смесената сграда е изцяло нежилищна. За това има и определение, включително и в Наредба № 7 от 2003 г. Транспортната комуникация въобще не е предмет на визата, а отделно всички останали възражения касаят единствено бъдещ инвестиционен проект, с който ще бъде доказано и паркирането при преустройство на съществуващата сграда.

АДВОКАТ П. – Предвид днес изслушаната СТЕ намирам жалбата за недопустима, липсва правен интерес. Жалбата е неоснователна по подробно посочените възражения от колегите. Промяната на предназначението на сградата не е идентично с промяната на предназначението на имота. Спазени са всички изисквания на ЗУТ за промяна на предназначението на сградата от административна в административна със смесено предназначение. Неоснователно е и основното възражение на жалбоподателя за утежняване на транспортната комуникация, поради факта, че в сгради със смесено предназначение жилищните обекти следва и ще отговарят на изискванията на закона за осигуряване на места за паркиране, както във всяка друга сграда за жилищен обект. В този смисъл жалбата е и неоснователна. Моля да ни присъдите разноски, за което представям

договор за правна помощ.

АДВОКАТ Д. – Моля да отхвърлите жалбата, тъй като обжалваната виза е издадена в съответствие с нормативната уредба, материална и процесуална. Считам, че жалбата е недопустима и неоснователна. Моля да ни присъдите разноски. Представям договор за правна защита и съдействие.

АДВОКАТ Ц. – Правя възражение за прекомерност на адвокатските възнаграждения, тъй като производството се проведе само в едно съдебно заседание. Смятам, че с тази виза има заобикаляне на закона. Смятам, че всъщност има смяна на предназначението и че сградата загубва административния си характер.

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

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.12 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: