

Протокол

№

гр. София, 30.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 30.03.2026 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 15.00 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.

ДОКЛАДВА комплексна експертиза, постъпила в съда в срока по чл. 199 от ГПК.

ДОКЛАДВА постъпило писмо от СО от 17.03.2026 г., в което се излагат съображения по изготвената тройна експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Не сме запознати с писмото.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ възможност на страните да се запознаят със становището, изразено в писмото от СО.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Запознахме се със становището. Да се изслушат вещите лица.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещите лица:

А. С. К., 60 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

Б. Г. В., 56 годишен, неосъждан, без дела и родство със страните. Предупреден за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

Р. М. П.-П., 66 годишна, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за наказателната отговорност, носена по реда на чл. 291 от НК. Обещава да даде вярно и безпристрастно заключение.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещите лица.

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

ВЪПРОС НА АДВ. А.: В зона СМФ може ли да има сгради със смесено предназначение?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Зоната СМФ е определена в приложението към чл. 3 от ЗУС на СО и тези устройствени зони представляват общото предназначение на териториите по ОУП. В това приложение, в тази смесена зона са дадени конкретните предназначения, които могат да придобиват имотите, когато се планират с ПУП. Именно в това приложение не е посочено, че в СМФ, определена с ОУП може да има имоти със смесено предназначение. В зона СМФ не може да има имоти със смесено предназначение и респективно смесени сгради.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Дали като представяне одобреният ПУП отговаря на изискванията на нормативните актове? Ако не отговаря – защо?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Българският законодател е решил този проблем с Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове. В нея изчерпателно са посочени изискванията относно обема, съдържанието и формата на плановете. Представеният ПУП не отговаря на тези изисквания. Поради текстовите материали към ПУП, които са задължителни и не отговарят на изискванията на Наредба № 8 относно съдържанието. Наредбата изисква да бъде представен поотделно план за регулация и отделно от него план за застрояване. План за застрояване не е представен. Представен е план за регулация и застрояване, но даже да приемем, че заглавието е грешка или е написано формално, този графичен материал не отговаря на изискванията на Наредба № 8, тъй като в този план всички линии трябва да бъдат с черен цвят, а само линията на застрояването трябва да бъде в червено. Планът, предаден по делото, не съдържа печат, одобрен от кмета на СО. В регистъра на ПУП може да се намерят одобрените копия. Този план за регулация и застрояване не е представен съгласно изискванията по отношение на това, че от едната страна на чертежа трябва да се намира текущото състояние, а от друга новото планирано състояние. Това нещо не е изпълнено. Планът не отговаря и на изискванията на техническо

оформяне по Наредба № 8.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Това обяснение е казано в отговора на въпрос № 13. СО процедира по този начин, но той не отговаря на законите.

АДВ. А.: Нямам други въпроси.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: На стр. 8, отговорът на въпрос № 3, сградата в УПИ Х с какво предназначение е?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: За обществено обслужване.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: За сгради за обществено обслужване има ли изискване относно засенчването им или това се отнася само за жилищни сгради?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В нормативните актове са степенувани посоките, в които могат да се разполагат жилищните сгради. ЗУТ е определил и минимални отстояния между тях. Нашето изследване е във връзка с физическото засенчване на сградата, без да се интересуваме дали то е нормативно определено. Тъй като ние сме го правили със софтуер, той отговаря, че тя се засенчва в определени части от денонощието.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: В българското законодателство засенчването се гарантира чрез отстоянията до регулационната линия.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: На стр. 9, отговорът на въпрос № 7 и стр. 10, отговорът на въпрос № 12, смесената сграда нежилищна ли е и може ли нежилищни сгради да се изграждат в зона СМФ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Сградата е нежилищна. Сградите имат конкретно предназначение съгласно ЗКИР и наредбата за изработка и поддържане на кадастралната карта. Там са дадени кодове и видовете предназначение на сградите. Предназначение на сграда за нежилищни нужди няма. Това е класификация.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Запознат ли сте с понятието за смесена сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Разбира се. Смесена сграда е всяка сграда, в която в процентно отношение общата разгъната застроена площ на сградата е повече от 60 % според т. 29а, от § 5 от ПЗР на ЗУТ. Под 60 % е смесена.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: След като уточнихме, че е смесена, а смесената е нежилищна, според Вас просто предназначението на имота не е достатъчно конкретизирано ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Естествено. Не говорим за конкретно предназначение на имот, а за конкретно предназначение на сгради. Това са две различни понятия. Конкретното предназначение на имота съгласно чл. 103 от ЗУТ следва общото предназначение, дадено в ОУП. Правилата и нормативите към всеки ОУП, за всяко общо предназначение се определят от конкретните предназначения, които могат да се намират в отделните имоти. Конкретните предназначения са дадени в чл. 8 от ЗУТ. Едното от тях е смесено предназначение. Имотът трябва да бъде със смесено предназначение, но той не е с такова, тъй като не може да бъде и е недопустимо съгласно ОУП на СО. В смесената многофункционална зона може да има много предназначения, тя затова е смесена.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: На стр. 10, въпрос № 13, това уточнение правите, защото установихте, че в устройствена зона СМФ има някакви специфични правила и норми или просто защото считате, че всеки ПУП трябва да отговаря на тези изисквания, без значение има ли специфики?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: ОУП на СО няма одобрени специфични правила и норми, но и да има одобрени, те не касаят формата на ПУП. Всички ПУП съгласно чл. 2 от Наредба № 8 трябва да отговарят на изискванията на тази наредба и те са задължителни, както за възложителите и изпълнителите на планове, така и за администрацията. Обяснителната записка към плана съдържа една страница, която в никакъв случай не отговаря на изискванията, посочени в чл. 48, които изисквания трябва да съдържат анализ на съществуващото положение, прогноза за развитие

на територията, както и правила и нормативи за конкретното прилагане на плана.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: В ЗУЗ на СО, в ПЗР изрично е отбелязано, че тези норми, които не са уредени в ЗУЗСО за тях важи ЗУТ, респективно и подзаконовите нормативни актове. Тъй като в ОУП няма такива правила, той препраща към ЗУТ.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Значи няма правила.

АДВ. А.: Противопоставям се на извода, че няма правила.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: На стр. 10, проверихте ли оригиналите на одобрения план към преписката?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: П. в регистъра на ПУП. Към тази заповед са качени сканирани копия, с печатите на проектантите и с печат на СО.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Как направихте заключението, че не са изработени върху непрозрачна хартия?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Аз ги виждам.

Юрк. П. предявява на вещото лице непрозрачната хартия в преписката по делото.

АДВ. А.: Противопоставям се на настоящото предявяване. Ако този проект е представен по делото, колегата да каже на коя страница е.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Аз оригинали от преписката не вадя. Моля това заключение да не се кредитира. Новите регулационни граници в какъв цвят трябва да са изчертани на одобрения план за регулация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В одобрения план за регулация уличната регулация се изчертава в червен цвят, поправката на уличната регулация в оранжев.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: В плана за застрояване всичко, което виждате в цвят на регулация, става черно. Единственото, което е в цвят, са сградите и зоните. Регулационните граници в плана за застрояване са черни, а в регулационния план са цветни.

АДВ. А.: Вещите лица още в началото отговориха, че трябва да бъдат отделно изготвени, а в настоящия ПУП те са в едно цяло.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Устройствените зони се твърди, че не са оцветени в плана. Оцветяването на тези устройствени зони задължително ли е според Вас или е препоръчително?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: В експертизата е посочена конкретната норма.

ВЪПРОС НА ЮРК. П.: Посочена ли е устройствена зона СМФ, с матрицата за зоната в одобрения план?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ П.: Само матрицата е посочена.

ЮРК. П.: Нямам повече въпроси. По останалите неща съм изразила становище.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Всеки от Вас запозна ли се с материалите по делото, самостоятелно ли достигнахте до своите изводи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Естествено, че самостоятелно сме достигнали до тези изводи. Експертите са се спрели главно върху ПУП.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Запознахте ли се с оригиналите, които се съдържат в административната преписка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: При тази електронизация няма смисъл. Запознах се с оригиналите, те са сканирани.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Как достигнахте до извода върху какъв материал са изработени?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Смятам, че материалът, който е качен в сайта на НАП не е прозрачен.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Как установявате какъв е материалът? Той е на физически носител в сайта или е копие?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Той е електронно копие.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Това е нормална практика. СО качва одобрените си планове. Всичко ще стане електронно съвсем скоро.

АДВ. А.: Противопоставям се на този въпрос. Те дори нямат задължение да се запознават с оригиналите.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Когато се правят правни изводи за материален носител, би следвало вещото лице да се запознае с този материален носител. Има достъп до данните и до преписката. На стр. 4, къде е тази извадка от план за регулация и план за застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: По отношение на нашата експертиза, ние сме се съобразили с експертизата, която е правена преди нас и сме я кредитирали в съответните части. Единствената грешка ни е, че не сме посочили, че това е извадка от тази експертиза.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Там сме работили в по-голямата си част, а в констативната част напълно. Това е страницата от предишната експертиза.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: По-нататък, стр. 5 казвате: Устройствената зона, коментирана в раздел 2.3 на констативно-съобразителната част на настоящата експертиза. Имате ли т. 2 във вашата експертиза?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Това е техническа грешка. Ползвана е изцяло констативната част на предходната експертиза и е останало от нея.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Някъде в експертизата посочено ли е това обстоятелство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Нямаме такова задължение.

АДВ. К.: Не случайно поставих въпроса: Вещите лица работили ли са с делото, доколкото е видно, че констативно-съобразителната част не е дело на настоящия троен състав, а е дело на друго вещо лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Констативно-съобразителната част е факт.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Въпросите, които са зададени на сегашната експертиза и на предишната приета експертиза, както и констативно-съобразителната част, всяко от нещата е проверено от нас. Тя е публична информация и е качена на сайта. Разпечатал съм си от там цитирани заповеди, за да ги проверя със сигурност. Има издавани визи за имот Х, които не са коментирани и понеже не са свързани с въпросите, не сме ги представили. Достъпността за тези заповеди е публична и не е необходимо за този въпрос да се изисква от нас да проверяваме неща в общината.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Искам да обърна внимание, че в един от протоколите от предишно заседание изрично се указва да се използва старата експертиза, която е приета.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Доколкото експертното заключение предполага изследване на доказателствата в констативно-съобразителната част, би следвало да покажат какви факти и обстоятелства са изследвали вещите лица. Обръщам внимание, че в тази експертиза се копира дословно от констативно-съобразителната част на предходната експертиза, което не е експертна дейност, не е част от тройната експертиза. След като няма въпрос за изследване на материала на носителя, какво наложи да дадете отговор на въпрос, който не Ви е зададен, без да изследвате оригинала на плана, който се съхранява в НАГ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Последният въпрос, който беше зададен допълнително е за вида на хартията и на носителя, върху който се изработват ПУП. Той е определен в част „Технически изисквания към изработването“ към съответната наредба. Респективно ние включваме и този отговор по отношение на материалите, без да изследваме материалният носител на оригиналния план.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: На стр. 11, запознахте ли се с наличните и на други страници по делото материали? Например на л. 16 и 17 по делото, на л. 77 и 78 по делото или се запознахте само с част от представените документи и на база на тях изготвихте заключението? Обръщам внимание,

че на стр. 16 и 17 има заверени копия, с печати на главния архитект, заличени подписи; на стр. 77 и 78 има цветни копия, с четливи подписи на одобряващия орган. Запознахте ли се с тези документи по делото?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Тъй като считаме, че плановете, които са одобрени и качени в регистъра на ПУП на СО би следвало да отговарят и на представените по делото, не сме се запознали. Запознали сме се само с това, което е качено в регистъра на плановете, които всъщност са автентични. Всички останали чертежи нас не ни интересуват при правенето на експертизата. Не сме се запознали с всички копия на графични планове по делото.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Предмет на тази заповед изработка на ПУП ли е или изменение на план за регулация и застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Въпросът е правен.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Какво е съдържанието тогава на заповедта? За изменение на действащ план за регулация и застрояване или за изработка на първоначален такъв?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Относно съдържанието на административните актове ние не можем да проверяваме и не ни интересува. След като става въпрос за изменение на ПУП, специфично представяне на измененията се състои в едно, единствено нещо – планът за застрояване трябва да бъде представен на чертеж, в който от лявата страна е съществуващото положение, а от дясната новото положение. В плана за регулация при измененията се въвеждат нови цветове – оранжево и зелено, и шриховка по ъглите на УПИ-тата.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Планът за застрояване, без значение дали е нов или изменение се представя съобразно Наредба № 8 по еднакъв начин, с изключение на факта, че когато е изменение, в лявата част на чертежа се представя действащия план за застрояване.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Възраждам срещу приемането на експертизата. Засегнат ли е планът на жалбоподателя и част ли е от изменението на плана за регулация и застрояване?

АДВ. А.: Противопоставям се на този въпрос. Въпросите към вещите лица са ясно и точно формулирани и те са отговорили. Тук въпрос няма.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Няма изменение на имота на жалбоподателя.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Единственото изменение е в другия имот, който се дели на две.

АДВ. К.: Ще представя възражение в писмен вид.

ВЪПРОС НА АДВ. С.: Запознахте се ли се физически с делото и кога?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Вземме го от деловодството и се запознахме, но не помня кога. Лично съм го снимал делото.

АДВ. А.: Противопоставям се на този извод. Аз съм се запознавала десет пъти с делото, без никъде да се записвам за това.

АДВ. С.: Нямам повече въпроси.

ВЪПРОС НА АДВ. А.: Във връзка с един от въпросите на колегите, на стр. 5, втори абзац, вещите лица да уточнят, че фактическата част на тази експертиза всъщност е проверената фактическа част на предходната или са я използвали изцяло.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Уточняваме, че сме използвали предходната експертиза по отношение на фактите, които са констатирани. Всичките тези факти са

проверени на базата на материалите, които сме използвали.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ В.: Абсолютно всичките цитирани планове са от сайта на СО.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Всички констатации, които съвпадат с експертизата на колегата, ние кредитираме изцяло.

ВЪПРОС НА АДВ. К.: Процесното ПРЗ върху действащата кадастрална карта ли е изработено?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ К.: Да.

АДВ. К.: Нямам повече въпроси.

АДВ. А.: Не възразявам да се приеме експертизата. Същата е подробна и изчерпателна, и да бъде съобразена по делото.

ЮРК. П.: Възразявам по отношение експертизата. Считам я да изцяло необоснована. Подробно становище сме изложили по делото. Има абсурдни заключения, които се доказаха от отговорите на вещите лице. Да не се приема.

АДВ. К.: Възразявам срещу приемането на експертизата. Считам, че липсва изобщо извършен анализ от вещите лица, а целта на експертизата е именно вещите лица да се запознаят с релевантните факти, въз основа на които да извършат своите заключения. В случая, както се установява, дори не са изчетени материалите по делото. Не е проверен оригиналът на плана. Правят се изводи на база констативно-съобразителна част, изработена от друго вещо лице, което не е част от тази експертиза. Макар и при преписана констативно-съобразителна част, се формират правни изводи, които не съответстват на така изложената констативно-съобразителна част и не само това. Препратките, които се правят в текстовата част, визират графични части и материали, които не се съдържат в експертизата. На практика страните и съдът са лишени от възможността да установят именно на коя графична част вещите лица евентуално реферират своето становище, респективно доколко техните изводи са правилни, доколко съответстват на фактическата обстановка, респективно да може съдът да прецени дали дадените експертни заключения са коректни и съответстват на фактическата обстановка. Експертизата е изготвена повърхностно, не съответства на изискванията за задълбоченост, безпристрастност, компетентност и всеобхватност, поради което считам, че не следва да се приема. Когато се представя декларация за изплащане на възнаграждение и в същата е посочено като труд „запознаване с материалите по делото“, с оглед твърденията на вещите лице, считам, че такива разноси не би следвало да бъдат определяни, респективно да бъдат натоварвани страните с тях. В случай че въпреки това приемете експертизата, моля да считате, че я оспорваме. Представям становище по отделни точки.

Настоявам за назначаване на повторна експертиза, като моля в нея да бъде включено вещото лице И. Я., на който и колегите му се позоваха на установената от него фактическа обстановка по делото. Всички изводи на настоящата експертиза не съответстват на фактическата обстановка, не са релевантни. Считам, че същите са ирелевантни доколкото как е оформен плана няма никакво правно значение, при положение, че имотът на жалбоподателя не е засегнат от изменението на плана с процесната заповед.

АДВ. А.: Възраженията на колегата не обосновават необходимостта от допускане на повторна експертиза, така че категорично се противопоставям на това да не бъде приета настоящата. Ако приемете, че са налице основания за допускане на допълнителни задачи към същата, моля да възложите такива на същите вещи лица, които да допълнят, евентуално изменят или потвърдят своите заключения, след като се запознаят с оригиналите на плана, който се намира в НАГ, както стана ясно днес в съдебно заседание, макар че тук се подава от папката на колежката и да допълнят заключението си, а именно: Към коя графична част от приложените доказателства по делото или графична част от приложения оригинал на плана реферират своите изводи.

АДВ. К.: По делата се представят заверени преписи. Ако Вие имате съмнения относно този заверен препис, то може да изискате от насрещната страна да представи оригинал.

АДВ. А.: Какво мога и какво не мога е казано от закона. Аз съм се ползвала от всичките ми права по него.

С оглед становищата на страните по приемане на експертизата, СЪДЪТ НАМИРА, че не следва да допуска повторна нова експертиза, но с оглед направеното оспорване и с обстоятелството, че вещите лица не са извършили проверка в НАГ на оригиналните документи, следва да ги натовари, повторно да извършат проверка, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на вещите лица да се запознаят с оригиналите, приложени в НАГ – СО, с цялото административно дело на хартия и да заявят изрично пред съда във вид на допълнителна експертиза, представена в срока по ГПК: „дали поддържат заключението си в представения му вид пред съда или имат допълнителни становища, които следва да посочат“.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото изготвената тройна експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение на всяко вещо лице в размер на 255.64 евро по внесения депозит за свършената работа до момента.

Допълнително възнаграждение за допълнителната задача към вещите лица
СЪДЪТ ще определи след представяне на отговор от вещите лица.

С оглед изясняване на делото от фактическа и правна страна СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 06.07.2026 г. от 14.00 ч., за когато
страните и вещите лица уведомени.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15.55 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: