

Протокол

гр. София, 09.09.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 09.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Марияна Велева, като разглежда 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 10.30 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 от днес.

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

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

АДВ. К.: Искам да отбележа, че „ТЕРЕУС“ ЕООД се е преобразувало. В момента се е вляло в „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД. Представям данни от търговския регистър и пълномощно.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА, че заинтересованата страна „ТЕРЕУС“ ЕООД в момента е заличен търговец от 05.09.2025 г. и като правопреемник е дружеството „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД, поради което СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

КОНСТИТУИРА в днешното съдебно заседание като заинтересована страна по делото „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД.

Същото се представлява от адвокатско дружество „Г. и съдружници“, с представител по делото адв. К..

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.
Явява се ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. Я. Я., редовно уведомен.

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 молба от 23.06.2025 г. от „ТЕРЕУС“ ЕООД.

ДОКЛАДВА становище от 31.07.2025 г. от „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, в което се изразява становище по допуснатата СТЕ и се представят нови искания по доказателствата. Представени са писмени доказателства към становището.

Съдът с Определение № 26541 от 06.08.2025 г. не е уважил молбата на жалбоподателя. Указал е на страните в срок да изразят становище по допълнително направените искания от дружеството. Т. становище е изразено от „ТЕРЕУС“ ЕООД на 18.08.2025 г.; от „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД от 19.08.2025 г. и от СО на 25.08.2025 г.

Съдът с Определение № 28218 от 26.08.2025 г. не е уважил искането на жалбоподателя за допускане на допълнителна СТЕ.

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

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ СНЕ САМОЛИЧНОСТТА на вещото лице:

И. Я. Я., 65 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.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм заключение в срок, което поддържам.

ВЪПОС НА АДВ. А.: На стр. 8, т. 4, променя ли се нежилищното предназначение при съобразяване на Вашата констатация в т. 5, в която разглеждате предвиденото изменение. Конкретно сте посочил, че предназначението на УПИ IX за имот 8 е за жилищно строителство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: То е за предимно жилищно строителство. Променя се предназначението единствено и само за имот УПИ IX-8.

ВЪПОС НА АДВ. А.: Какво значи преобладаващо жилищно строителство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Конкретното предназначение на имота съгласно одобрения план е изписано: за офиси, автосервиз, автомивка, жилищно строителство и подземни гаражи. Доколкото е записано и жилищно строителство, това предполага по мое мнение, че в сградата повече от 60 % от разгънатата застроена площ ще бъде заета от жилищни имоти. Във връзка с това предназначение, в последствие при издаване на визата за проектиране, разстоянията към страничните регулационни граници и към дъното са определени като за жилищна сграда. Респективно, с изменението на оборотния план, предмет на настоящото дело, се отчита това жилищно предназначение на сградата за УПИ IX-8.

ВЪПОС НА АДВ. А.: На стр. 9, въпрос 6, по кой план са издаваните визи и този план за

регулация или план за застрояване се изменя с цитираната заповед?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: При цитирането на визите съм показал датите на тяхното издаване. Въпросната виза е издадена на 28.04.2017 г. и е издадена по действащия по това време план, одобрен със заповед от 2012 г. Представил съм извадка на стр. 7.

ВЪПОС НА АДВ. А.: Този план ли се изменя с процесната заповед?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, този план се изменя с процесната заповед по отношение на имотите на заинтересованите страни.

ВЪПОС НА АДВ. А.: На стр. 19, втори абзац от горе надолу сте цитирали, че е приложима нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, която касае нежилищните сгради. Не се ли влиза в противоречие с констатацията Ви първоначално по т. 5 за това, че в УПИ VIII има предвидено жилищно строителство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Категорично не се влиза в противоречие, защото предмет на настоящото дело е застрояването в кадастралните имоти 9918 и 9919, които са предмет на плана. Жалбата е от собственика на кадастрален имот 1110. Връзката между тези имоти е само и единствено, че те са имоти, предназначени за нежилищно застрояване. По отношение на УПИ VIII разстоянията са определени, както се определят за жилищно застрояване.

ВЪПОС НА АДВ. А.: На стр. 19, последен абзац цитирате сграда в УПИ X за имот 1110. Тя изградена ли е на място или само е предвидена за изграждане?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: За нея има издадена виза.

ВЪПОС НА АДВ. А.: На стр. 20 не намирам отговор на поставения въпрос. Целта на този въпрос беше как новото застрояване се отразява и въобще отразява ли се на възможностите за застрояване на имота на моя доверител? Вие сте се базирал на визата от 2017 г., но тя е с изтекъл срок на валидност.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Визата има срок на валидност докато свят светува. Трябва да се прави диференциация между действащ план и план, който се изменя. За имотът, собственост на Вашите клиенти, планът от 2012 г. е действащ, защото с това изменение не се засягат граници, предназначение, характер и начин на застрояване, а с издадената за него виза се променя очертанието на застрояването така, както е в действащия план, но се запазва характерът, начинът, и предназначението на имота, допустимо по ЗУТ и по ЗУЗСО с виза. Конкретното изменение на плана се отнася само за имотите, собственост на заинтересованата страна, които се образуват два нови УПИ и бъдещото застрояване в тях се съобразява с предвиденото съгласно в действащата виза. Тази виза запазва своето действие до момента на издаване на разрешение за строеж на ново строителство в съответствие с нея или по искане от собственика на имота да бъде издадена друга виза, съобразена с общите параметри на плана.

ВЪПОС НА АДВ. А.: Въпросът А.3, на който смятам, че не е отговорено, е формулиран, че сградата, която е предвидена в УПИ XIV с изменението е с кота корниз 50. Твърдението на доверителя ми относно засенчването не е обследван.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Сградата, която е предвидена в УПИ XIV с изменението е с кота корниз 49.50. Категорично е обследван въпрос А.3. Във връзка със засенчването, в отговора на въпрос В.1 правя препратка към отговора на въпрос А.3. С отговора на въпрос А.3 е изследвано разположението на сградите, собственост на жалбоподателя и на заинтересованите лица по отношение на световните посоки. Във връзка с това цитирам чл. 77 от Наредба № 7, с който текст се определя степенуването на световните посоки. Тъй като бъдещата сграда, собственост на жалбоподателя, се намира от югоизток по отношение на бъдещата сграда в имота на заинтересованата страна, следвайки логиката на световните посоки, степенуването е юг-югоизток-югозапад-изток-запад. Тоест, бъдещата сграда в имота на жалбоподателя ще се явява засенчваща по отношение на

сградата в имота на заинтересованата страна. Що се касае за имота с жилищно предназначение, първо, той не е съседен с имота на жалбоподателите, второ, той е съседен с въпросния имот, който коментираме, но разстоянията там са изследвани в съответствие с нормите, по които са определени.

АДВ. А.: Нямам повече въпроси.

ЮРК. П.: Нямам въпроси.

АДВ. С.: Нямам въпроси.

АДВ. К.: Моля вещото лице да уточни коментираният имот УПИ IX-8 предмет ли е на плана или същият е съседен на имотите, предмет на плана? Да посочи и дали е съседен на имота на жалбоподателя?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този имот не е предмет на плана. Планът изцяло респектира действащия законопроект на имота. План, респективно издадената за него виза за преимуществено жилищно застрояване, в съответствие с което са определени разстоянията между новопредвидените сгради в имота на заинтересованите страни и по онова време виза респективно за изградената към настоящия момент сграда във въпросния УПИ IX-8.

ВЪПОС НА АДВ. А.: Дали това одобрено изменение в частта му относно УПИ XIV и УПИ XV представлява само урегулиране на поземлените имоти по техните граници съгласно картата и дали то представлява геометрично коригиране или води до реална промяна на отреждането на тези имоти?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не се променя предназначението на имота. Променя се броят на имотите, тъй като от един имот се обособяват два с установените кадастрални граници на собственост и с изменението на плана за застрояване се конкретизира ново застрояване, съобразено с новата граница между двата имота при респектиране всички останали граници, които не се променят. Не се променя нежилищното предназначение на двата имота, съгласно действащата към момента на изработването и одобряването на плана кадастрална карта.

АДВ. А.: Оспорвам експертизата и отговора на въпрос А.3, В.3, както и отговора на последно поставения от мен въпрос. Експертизата е непълна, защото тя е работила в обхвата на поставените ѝ задачи по начина, по който са формулирани. В становището си от 31.07.2025 г. обосновах необходимост от поставяне на допълнителни въпроси, което към момента поддържам след изслушване на експертизата. Смятам, че за равнопоставеност на страните и за изясняване на пълното фактическа обстановка по делото е необходимо да се допусне допълнителна експертиза, като вещото лице отговори и на въпросите, формулирани в становището ми от 01.07.2025 г.

ЮРК. П.: Да се приеме експертизата изцяло. По отношение на искането за допускане на допълнителна експертиза, считам, че е абсолютно необосновано. Изготвената експертиза е ясна и обоснована, с всички детайли в плана. Липсват въпроси, които да е възможно да бъдат изследвани на етап градоустройство към момента. Противопоставям се на направеното искане.

АДВ. К.: Експертизата е подробна и обоснована. Поставените от жалбоподателя въпроси в по-голямата си част повтарят предварително зададените от него въпроси, по които съдът се е произнесъл и е допуснал изслушване. Просто са преформулирани в някакъв по-различен вид, но това не променя същността им, така че това би довело да излишно забавяне на производството и няма да допринесе за изясняване на делото. Да се приеме експертизата.

АДВ. С.: Поддържам становището на адв. К.. Да се приеме експертизата. Тези въпроси от становището на жалбоподателя са недопустими, тъй като са преклудирани и въпросите, които са основни, са зададени от жалбоподателя.

СЪДЪТ по експертизата

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА изслушаната експертиза.

С оглед представената справка-декларация от вещото лице ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на 1625 лв.

На вещото лице се издаде РКО за внесената сума от 1000 лв.

ЗАДЪЛЖАВА „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД в 7-дневен срок, считано от днес, да внесе сумата от 500 лв.

ЗАДЪЛЖАВА „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД в 10-дневен срок, считано от днес, да внесе сумата 125 лв.

След което на вещото лице ще бъде издаден РКО за общата довнесена сума от 625 лв.

Относно оспорването на експертизата от страна на жалбоподателя, СЪДЪТ НАМИРА експертизата за изцяло обективна, пълна, отговорено е на всички поставени въпроси. Съдът се е произнесъл с определение, че не допуска поставените в допълнителната молба на жалбоподателя въпроси, но независимо от това в днешно съдебно заседание вещото лице отговори на двата основни въпроса от това становище – 1.3 и 1.5, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ДОПУСКА изготвянето на допълнителна СТЕ.

АДВ. А.: На стр. 3, т. 2 от моето становище съм направила искане да се представи административната преписка в цялост, като съм конкретизирала какво не е открито в кориците на делото. Направила съм искане да задължите кмета на р-н „М.“ да представи доказателствата за съобщаване на заповедта, каквито не открих по делото. В т. 3 съм помолила да конституирате всички заинтересовани лица, като съм представила доказателства в тази връзка. Във Вашите поредни определения, докладвани в началото на съдебното заседание, сте се произнесли по отношение на исканите допълнителни въпроси, но не сте се произнесли по тези доказателствени искания и ги поддържам.

ЮРК. П.: Изцяло поддържам становището си. Преписката е представена в цялост. Доказателствата за съобщаване на всички лица не сме предоставили, поради липсата на необходимост те да бъдат конституирани по делото, за което сме изразили становище, тъй като според нас те не са едни и същи в административното и съдебното производство.

АДВ. К.: Изложили сме в становището си нашето мнение за недопустимост и липса на правен интерес от жалбоподателя. Допълнително исканията за евентуално уведомяване на трети лица също е извън правния интерес на жалбоподателя и считам, че не следва да бъдат допускани.

АДВ. С.: Поддържам становището си от 19.08.2025 г.

АДВ. А.: Самото признание в днешно съдебно заседание, че преписката е представена в цялост, но не е представено доказателство за връчване на заповедта потвърждава моята теза, че действително преписката не е представена в цялост. Уведомяването на всички заинтересовани лица в хода на тази процедура е от съществено значение с оглед преценка на съда, което е служебно задължение на съда да прецени не са ли налице процесуални нарушения и е съществена част от процедурата съгласно чл. 26 и чл. 28 от АПК. Отделно, в представената преписка в кориците на делото, с което се запознах на място и ми издадохте пълен препис от всички материали, не открих мотивирано предложение за изменение на ПУП съгласно чл. 135, ал. 2 от ЗУТ и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗУТ. Доказателствата по допускане на изменението и разрешаването са едно цяло и съдът е длъжен да прецени.

По така направеното доказателствено искане СЪДЪТ НАМИРА същото за относимо към спора,

поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ЗАДЪЛЖАВА ответника в 14-дневен срок, считано от днес, да представи по делото цялата административна преписка по Заповед № РА50-14 от 10.02.2022 г., ведно с доказателства дали за същата страните са уведомени, както и Писмо с изх. № САГ21-ГР00-2598-/3/30.11.2021/11.04.2022 г.

СЪДЪТ ще се произнесе при представяне на цялата административна преписка дали е нужно да бъдат конституирани нови заинтересовани страни, за което страните ще бъдат уведомени.

АДВ. А.: Моля да приемете доказателствата, които съм представила.

АДВ. К.: Те са неотносими. Касаят права на лица от съседни имоти. Многократно по делото се установява се, че се касае за регулиране на имотни граници по действаща кадастрална карта. В този случай заинтересовани лица от съседни имоти, имащи права на собственост или други вещни права в съседни имоти не се явяват заинтересовани лица. Това са абсолютно неотносими доказателствени искания, които водят до отлагане на производството.

АДВ. С.: Поддържам становището на адв. К..

По така представените доказателства към становището на жалбоподателя, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА по делото доказателствата, приложени към становището от 31.07.2025 г. на „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, като съдът ще прецени дали да ги цени в хода по същество на делото.

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 24.11.2025 г. от 15.00 ч., за когато страните уведомени от днес.

Протоколът изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.08 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: