

Протокол

№

гр. София, 02.06.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 02.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **6795**
по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе
предвид следното:

На именното повикване на второ четене в 10,02 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. Т. М., редовно уведомена, не се явява, не се представлява.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – М. М. М., редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Р. К. Н., редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВОКАТ З.,
надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. Б. Н., редовно уведомена, не се явява, представлява се от АДВОКАТ
З., надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – В. С. Г., редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВОКАТ З.,
надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Ю. Т. Т., редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВОКАТ З.,
надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. Б. П., редовно уведомена, не се явява, представлява се от АДВОКАТ
П., надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. Г. Г., редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВОКАТ П.,
надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – И. М. Б., редовно уведомен, не се явява, представлява се от АДВОКАТ
П., надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – М. Д. Д. - В., редовно уведомена, не се явява, представлява се от
АДВОКАТ П., надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Е. М. Г., редовно уведомена, не се явява, представлява се от АДВОКАТ
П., надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – А. К., редовно уведомена, не се явява, представлява се от АДВОКАТ П.,

надлежно упълномощен и приет от съда от преди.

ОТВЕТНИКЪТ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, представлява се от ГЛАВЕН ЮРИСКОНСУЛТ Г., надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „ДИ ПИ АЙ ИНВЕСТ“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от АДВОКАТ Щ., надлежно упълномощена и приета от съда от преди.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – АРХИТЕКТ А. Б., редовно уведомена, явява се лично.

АДВОКАТ З.: Уважаема госпожо съдия, моля да се даде ход на делото.

АДВОКАТ П.: Уважаема госпожо съдия, моля да се даде ход на делото.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, моля да се даде ход на делото.

АДВОКАТ Щ.: Уважаема госпожо съдия, моля да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила Съдебно-техническа експертиза на 22.06.2026 година от вещото лице архитект А. Б. и ПРИСТЪПВА към изслушване на вещото лице.

АРХИТЕКТ А. Б. – 58 годишна, българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните. Предупредена за отговорността по чл. 291 от Наказателния кодекс.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Уважаема госпожо съдия, поддържам заключението.

Уточнявам, че срещу поземлен имот с кратък идентификатор .790 съм посочила, че е частна собственост. При проверка на информацията за имота установих, че няма данни за вида на собствеността. Т. е отбелязването в регистъра.

При изготвяне на заключението съм използвала скицата на л. 242 от делото.

В плана от 1980 година не са посочени устройствени показатели, поради което на стр. 5, абзац 4 отговорът е такъв.

Дала съм заключение, че планът не е приложен план. В УПИ 1 попадат поземлени имоти с различни собственици, имотните и регулационните граници не съвпадат.

В оспорената заповед не са посочени намалени отстояния. Следва да се приеме, че отстоянията са нормативно установените, тъй като не е изработен работен устройствен план, в който да се установяват разстояния между сгради и в да се изследват. В РУП се конкретизират разстоянията между сградите.

По делото се съдържа комбинирана скица с мащаб 1:1000. Когато погледнем широчината на ул. Цветна градина” на карта с мащаб 1:1000 разстоянията са около 15 метра между сградата и процесния имот. Правя уточнение, че сградата на [улица], която се пада от южната страна на процесния имот, е с гаражи, които са пред основното застрояване. В кадастъра сградата е нанесена без допълващото застрояване. Нанесена е като едно цяло застроено петно. При справка с кадастъра се установи, че гаражите са на около 2 метра от уличната регулация. Сградата е отдръпната от регулацията на около 5 метра. Всъщност сградата на място се възприема при оглед като много по-близо разположена, отколкото е в действителност, ако съобразим нормативните актове, че застроената площ е това, което е на нивото на терен и че гаражите са допълващо

застрояване. В този смисъл разстоянието между сградата и процесния имот е около 15 метра. МСБГ (масивен стоманобетонен гараж) не е сграда. Гаражите са построени на уличната регулация, а сградата в имот с кратък идентификационен номер .183 е навътре, не се опира до гаражите.

Височината на сградата е съобразена с изискванията на закона. Разстоянията се определят от сградата от по-благоприятната страна, като се намалява с височината на засенчения етаж на предвидената за построяване сграда. В конкретния случай сградата не попада в намалено отстояние. Относима е разпоредбата на чл. 32, ал. 3 от ЗУТ. Нормата за намаляване на разстоянието с височината на нежилищният етаж на засенчената сграда, която не е в частта с намаленото разстояние между сгради.

В наредба Номер № 7 е посочено как се изчисляват отстоянията между строежите, които се предвиждат, но приложението е относимо само за сгради в големи поземлени имоти, или такива в комплексно застрояване. В конкретния случай това са два урегулирани поземлени имота през улица и не се предвижда комплексно застрояване. За имот .793 е записано, че това са разстояния през улица и всъщност двете сгради нямат припокриване на фасадите, между които да се усвои разстояние.

Имотната границата на сградата е кадастрална граница и на кадастралната карта има някаква неточност, която показва засичане между двете граници – за имоти .1120 и .641. Имот .641 по данни от кадастъра е общински. Сградата по кадастрална карта е разположена в двата имота.

На стр.15 от експертизата на вещото лице архитект Я. имотната границата е в син цвят, защото така е излязла, но тя всъщност е черна.

Регулационните граници са в част регулация и се обозначават с наклонени заштрихования по ъглите на имотите. В случая УПИ III за който е процесната заповед е по тези заштриховани ъгли по начупената линия, която е в кафяв цвят.

Имотната граница на [улица] черно се обозначава нанесен имот, а това което е червено е уличната регулационна граница. Тя е действаща, защото не е отменена с решението на ВАС. Това е действащата улична регулация.

Имотите, които са нанесени в плана от 1980 г. са имоти по кадастрален план, тоест нанесени през 2008 г., преди кадастралната карта, въз основа на плановете. В кадастралната основа се изобразяват подпорни стени, денивелация, наклони на терена, съществуващи на място.

Тъй като предвидената сграда е със свободен начин на застрояване, не е правено изследване на денивелация и няма задължение за изработване на работен устройствен план, защото той се изработва в определени случаи. Няма данни за изследване на денивелацията на терена.

Когато имаме денивелация Кота корниз се изчислява от среден прилежащ терен за всяка от изграждащите страни на сградата. Това се извършва с инвестиционния проект, като трябва да се докаже, че за всяка от изграждащите страни не надвишава допустимата съответно, която е определена с подробния устройствен план.

С инвестиционния проект се взема средноаритметично за съответната ограждаща страна. За страничните страни, където има денивелация, би следвало да се вземе средната височина, а за другите (тъй като и другите улици са наклонени) и [улица]има наклон, трябва да се вземе съответно до нея средната височина на фасадата. Височините, които се определят с ПУП това са допустимите височини, до които може да се стигне. Затова са определени етажи с необходимата височина, като инвестиционния проект трябва да бъде съобразен с тази височина.

Вероятно фасадите, които са по посока успоредни на терен с голяма денивелация, ще имат преходи във височина с корнизите и няма да бъдат с общ корниз докдето се мери височината, тъй като и по [улица]и по [улица]височината на сградата не може да бъде по-голяма от тази

определена по плана. Разликата във височините следва да се компенсира с инвестиционния проект.

Сградата не може да бъде 27 метра от по-ниската страна, а може да бъде 26 метра. А тези от горната страна могат да бъдат 25 метра или 26 метра зависи от инвестиционния проект, но могат да бъдат 26 метра, тъй като това е допустимо.

С инвестиционния проект трябва да се докаже височината по ПУП. Относно намалените отстояния графичното мерене от чертеж не е коректно, тъй като в момента плановите се изработват по данни по кадастрална карта и регулационни планове. При изработването на инвестиционни проекти следва да се направи точно заснеманите на имота и съответно всички разстояния при необходимост и на съседни сгради. Разстоянията трябва да бъдат изградени, така че да не са по-малко от тези посочени в плана. Искам да уточня, че в мащаб 1:1000 един милиметър е един метър, което е доста голяма разлика и затова не е коректно да се мерят чертежи.

Г. заснемане се прави задължително при инвестиционния план.

Изменението за план за застрояване не изисква по закон да има геодезическо заснемане.

Изследването на графичните материали винаги е нагоре по посока на надписите. Надписите са ориентирани по посока север, при което се оказва, че имотът има изместване от точните географски посоки, като съотношение на засенчена и ослънчена страна трябва съвсем точно да се изследва колко градуса е, но във всички случаи е под 45 градуса, тоест може да се приеме приблизително основните посоки изток-запад-север. Тоест изместването е по-малко от 45 градуса и поради това приемаме, че посоките са по-благоприятни. Според нормативната уредба се съобразява само коя страна е в по-благоприятната посока. Д. на терена на север не се отразява при определяне на разстояния през улици. В случая сградите са през две улици – [улица]и [улица]и многоетажен жилищен блок, който е през странична регулационна линия. Тоест нормите за увеличаване или намаляване на денивелацията в случая са неприложими. Процесният имот няма дъно, тъй като той е на две улици и има една странична регулационна линия, която е начупена, тъй като попада перпендикулярно на имота и перпендикулярно на другата улица. Имотът е приблизително е с триъгълна форма. Описано е кои са страничните граници на имотите. Сградата от острата страна на триъгълника също е улична регулация.

АДВОКАТ З.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приеме заключението.

АДВОКАТ П.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приеме заключението.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приеме заключението.

АДВОКАТ Щ.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приеме заключението.

СЪДЪТ намира, че представената Съдебно-техническата експертиза, следва да се приеме, като доказателство по делото.

СЪДЪТ, с оглед горното

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА Съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице арх. А. Б..

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на внесения депозит от 1200 (хиляда и двеста) евро.

ВРЪЧВА на вещото лице разходен касов ордер за сумата от 1200 (хиляда и двеста) евро.

АДВОКАТ З.: Уважаема госпожо съдия, представям и моля да приемете молба с представени писмени документи. Представям и моля да приемете Заповед №82/19.04.2021 година, Заповед №РД-09-88/12.05.2021 година, Становище-жалба до Кмета на Район „Л.“ от живущите на [улица], ул „Цветна градина“, [улица],[жк], Определение № 4361/15.06.2021 година, постановено по адм. дело № 5711/2021 година по описа на Административен съд – София-град, Договор за поръчка от 01.05.2023 г. След запознаване с цялата административна процедура установих, че тези документи липсват. Твърдя, че не е проведено обществено обсъждане. Жалбоподателите са подали жалба до АССГ и той със свое определение правилно е определил, че изследването на този въпрос ще се състои по време на изследването за законосъобразността на крайният индивидуален административен акт. Но дотолкова, доколкото в преписката изобщо не се съдържат никакви копия от проведеното обществено обсъждане, от заповедите за неговото насрочване, които са повече от една в рамките на две седмици, ги представям. Считам че ответната страна следва да представи в пълнота тези документи, защото те са съществена част от изследването за законосъобразност на обжалваният административен акт. Допълнителна точка от моята молба е свързана с наличието по преписката на инвестиционен проект, схема за вертикална планировка, предлагаща решение за транспортно обслужване. Това транспортно обслужване, според този инвестиционен проект, който е част от преписката по издаване на така оспорвания административен акт е извършено през 2024 година. Преди това през общинския имот е имало сключен договор между собственик на самостоятелен обект и Столична община. Аз не разполагам с този договор и моля да задължите Столична община да го представи. В него се разрешава изграждането на алеи за достъп, преминаване на хора, велосипеди и инвалидни колички. С. ясно и от представеното от нас съдебно решение издадено през 2023 г., че в този общински имот с кратък идентификационен номер .641, първо е имало изградена подпорна стена и тя е била съборена незаконосъобразно. За извършен незаконен строеж има влязло в сила съдебно решение, а заповедта за премахването му, не е изпълнена. Всичко това се случва през 2023 година. През 2024 година в рамките на процедурата за ПУП се представя инвестиционен проект за вертикална планировка, която предлага решение за транспортното обслужване на сградата общинския имот, именно без незаконно съборената и невъзстановена подпорна стена и допълнително този договор за поръчка, е с изтекъл срок, защото изпълнителят е трябвало да построи тази алея за инвалиди в 3-годишен срок. Договорът е подписан май 2023 година, а към днешна дата 2026 година нямаме законно изградена такава алея. В рамките на процедурата за одобряване на ПУП някой специалист твърди, че там ще се осъществява бъдещия транспортен достъп до сградата в по-големия имот, за който се урежда едно общо УПИ.

АДВОКАТ П.: Уважаема госпожо съдия, считам че след приемането на допълнителната Съдебно-техническа експертиза и изразеното от вещото лице архитект Б. становище, е необходимо да се извърши коректно измерване на отстоянията. Моля да назначите Съдебно-техническа експертиза от вещо лице геодезист, което след като измери с технически средства разстоянията да посочи в метри и сантиметри точните отстояния между сградите в УПИ I и УПИ III в най-близките им точки, както и през улица с УПИ IX, УПИ X и УПИ VI. Също така остава неизяснен въпросът ако се приложат уличните линии по плановете от 1980 г. и 1986 г. променят ли се отстоянията на новопредвидената сграда в УПИ III спрямо регулацията и съседните имоти. Ето защо считам, че е важно тези непълноти и пропуски да се отстранят на този етап. Твърдя, че при коректно измерване има намалени отстояния.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, преписка за обществено обсъждане е представена

в цялост. От л. 568 до л. 890 има съобщаване на проекта и обществено обсъждане с постъпили жалби и възражения от живущите. По отношение на направеното искане за незаконното строителство и алеята както вече беше изяснено, достъпът до УПИ съгласно ЗУТ е по правило по улици, а по изключение по алеи. Настоящите имоти, както беше изяснено от двете Съдебно-технически експертизи, граничат с улици от две страни, тоест достъп има и транспортен, и пешеходен. Това дали могат да се направят допълнително алеи за достъп и удобство на гражданите, може да бъде направено допълнително с инвестиционен проект.

По отношение на искането за назначаване на нова Съдебно-техническа експертиза, вече две вещи лица отговориха подробно, че това е план за застрояване, който определя минималните разстояния между сградите. Те не могат да бъдат нарушени с инвестиционния проект. Подробно геодезическо заснемане ще има при издаването на разрешението за строеж и там стриктно ще се съобразят всички тези отстояния. Сградата не е точно и конкретно фиксирана с плана за застрояване, който е представен. Възраждам и за назначаването на експертиза и за изискването на допълнителни документи. Считаю, че същите не са относими за изясняване на случая.

АДВОКАТ Щ.: Уважаема госпожо съдия, изрично възраждам за приемане на договора за поръчка като доказателство по делото, тъй като наличието на незаконно строителство няма никакво отношение към одобряването на ПУП. Със същият е преструктуриран целият квартал и лицето към улица е осигурено също с този ПУП. Няма никакво отношение дали ще бъде приложена уличната регулация от 1980 година, защото двете вещи лица категорично заявиха, че планът е от 1999 година, който е използван като основа на плана, който е изработен. Така че този план се прилага и той вече е приложен и улиците са изградени.

Възраждам и срещу назначаването на допълнителна Съдебно-техническа експертиза от геодезист. Вече две Съдебно-технически експертизи категорично доказаха, че няма намалени отстояния. С оглед на обстоятелството, че и двете съдебно-технически експертизи посочват, че имат с кратък идентификатор .790 по кадастрална карта няма данни по отношение на неговата собственост, представям Акт за държавна собственост по 3., както и договор за право на строеж върху държавна земя, Заповед за отстъпване на правото на строеж върху държавната земя и за пример два нотариални акта, извадени от Агенция по вписванията, за да се види, че сградата, която е строена в имот с кратък идентификатор .790 е бил строен върху държавна земя. Съгласно Параграф 42 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за общинската собственост този имот е общински. Целим да докаже, че всички имоти, които попадат в нов УПИ I са общински.

АДВОКАТ З.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приемат представените писмени документи.

АДВОКАТ П.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приемат представените писмени документи.

АДВОКАТ Щ.: Уважаема госпожо съдия, моля да се приемат представените писмени документи.

СЪДЪТ намира, че следва да приеме представените писмени документи от заинтересованата страна като доказателства по делото, тъй като счита, че същите са относими към настоящото дело.

СЪДЪТ намира, че следва да остави без уважение исканията на адвокат З.. Административната преписка е попълнена с данни за проведено обществено обсъждане. Другите искания са неотнормими към предмета на спора. Не е налице връзка между незаконно строителство в имота и законосъобразността на оспорената заповед.

СЪДЪТ намира, че следва да остави без уважение искането за назначаване на Съдебно-техническа експертиза с вещо лице геодезист, която да измери отстоянията между имотите УПИ I

и УПИ III през улица X, IX и VI като неотнoсима. Двете заключения по приетите Съдебно-технически експертизи са установили разстоянията. Отделно от това те са максимално допустимите и ще бъдат коригирани с разрешението за строеж. Уличната регулация е по плана от 1999 г., поради което въпросът дали ще има промяна в отстоянията при прилагане на улична регулация от 1986 година е неотнoсим.

Предвид горното, **СЪДЪТ**

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА И ПРИЛАГА Акт № 3485/18.08.1968 година АБНС- „Л.“ народен съвет, Договор за отстъпващо право на строеж върху държавна земя от 09.08.1988 година, Заповед № ДИ-04-53/1988 година, Протокол № 11/18.09.1985 година на Б. районен народен съвет, Нотариален акт № 67, том 7, дело № 650/1977 г., Нотариален акт № 131, том 21, дело № 650/1977 г.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането за приемане на представените от адвокат З. писмени документи : Заповед №82/19.04.2021 година, Заповед №РД-09-88/12.05.2021 година, Становище-жалба до Кмета на Район „Л.“ от живущите на [улица], ул „Цветна градина“, [улица],[жк], Определение № 4361/15.06.2021 година, постановено по адм. дело № 5711/2021 година по описа на Административен съд – София-град, Договор за поръчка от 01.05.2023 година.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВОКАТ З.: Уважаема госпожо съдия, моля, от името на моите доверители, да отмените обжалвания административен акт. Моля за срок за изготвяне на писмени бележки. Не претендирам разноски.

АДВОКАТ П.: Уважаема госпожо съдия, моля да уважите жалбата на доверителите ми като отмените заповедта. Същата е издадена при непълнота на доказателствата. Моля за срок за писмена защита. Моля да присъдите на доверителите ми сторените разноски, за което представям доказателства и списък с разноски.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, моля да постановите съдебен акт, с който да отхвърлите жалбите като неоснователни и недоказани по съображенията, изложени, както в придружителното писмо по представяне на преписката, така и в допълнително представените Съдебно-технически експертизи, които изясняват, че при издаване на заповедта не са допуснати нарушения. Моля да ми бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение. Правя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като производството продължи в две съдебни заседания с две Съдебно-технически експертизи, които се припокриват.

АДВОКАТ Щ.: Уважаема госпожо съдия, моля да отхвърлите жалбите като неоснователни и недоказани. Моля за срок за писмено становище. Претендирам направените по делото разноски.

АДВОКАТ 3.: Уважаема госпожо съдия, правя възражение за прекомерност на платеното от заинтересованата страна възнаграждение за един адвокат.

СЪДЪТ счита делото за изяснено и **ОБЯВИ**, че ще се произнесе с решение в срок.
ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 14-дневен срок да представят писмени становища.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10,57 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: