

Протокол

№

гр. София, 02.12.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 02.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева и при участието на
прокурора Стоян Димитров, като разгледа дело номер **6987** по описа за **2025**
година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на
именното повикване в 13:55 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ - „Андроник 1“ ЕООД - редовно призовано, представлява се от управителя С. В..

ОТВЕТНИКЪТ – Столична община - редовно призована, представлява се от юрк. В., с
пълномощно по делото.

СГП редовно уведомена, представлява се от прокурор Д..

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА исковата молба, ведно с приложените доказателства, които са приети с
определението за насрочване.

ДОКЛАДВА отговора на исковата молба.

ДОКЛАДВА препис от изисканото адм. д. № 10388/2024 г., ведно с намиращото в него дело №
7891/2023 г. и двете по описа на АССГ и приложеното към него адм. д. № 4959/2024 г. на ВАС.

ДОКЛАДВА молба от 30.10.2025 г. на ищцовото дружество, с което се представят писмени
доказателства и е направено искане за допускане на разпит на един свидетел.

ДОКЛАДВА молба от 03.11.2025 г. на ответника, с която също се представят доказателства.

С. В.: Поддържам исковата молба. Да се приобщят делата. Да се приемат допълнително
представените от мен доказателства и да се допусне искания свидетел. Поддържам исканията си.

Представям доказателства.

Свидетелят го вода днес. Това е господинът, който трябваше да закупи имота, но тъй като не ми беше издадено удостоверение за търпимост, сделката пропадна, независимо, че имахме предварителен договор за покупко- продажба.

ЮРК. В.: Оспорвам исковата претенция. Моля да бъде на срок за становище по представените в съдебно заседание писмени доказателства.

По искането за разпит на свидетел се противопоставям, тъй като считам, че имуществени вреди не следва да се доказват с гласни доказателства.

ПРОКУРОРЪТ: Да се приемат докладваните писмени доказателства. По отношение на искането за разпит на свидетел има предварителен договор, който констатира намерението за покупка на имота. Не виждам какво би допринесъл разпитът на свидетеля.

СЪДЪТ намира, че следва да се даде възможност на ответната страна да се запознае с писмените документи, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА почивка от пет минути да се запознае ответникът с документите, представени от ищеца.

ЮРК. В.: Моля да не приемете представените доказателства, тъй като считам, че същите са създадени изцяло за нуждите на делото

С. В.: Представям доказателства, за да покажа, че съм отговорил на писмото на главния архитект на Надежда в срок, като съм приложил всички документи, които той изисква. Всички неща, които са ги изисквали, аз съм ги приложил в жалбата до Столична община до главния архитект на С. и до архитекта на [община]. В тях се пише, че не съм предоставил достатъчно доказателства, което не е вярно. Преди 2000 г. обектът е бил собственост на [община], а преди 1987 г. обектът е бил собственост на друг субект.

ЮРК. В.: Моля да не се приема, тъй като е извън предмета на настоящия спор.

ПРОКУРОРЪТ: Не възразявам да се приемат.

Съдът намира, че следва да бъдат приети доказателствата, приложени с молби от 30.10.2025 г. и от 03.11.2025 г. Изложените възражения от страна ответната страна касаят доказателствената стойност на документите, а именно дали същите са съставени изцяло за нуждите на процеса, което е по тяхната оценка, а не за тяхната допустимост.

По отношение на представените в днешното съдебно заседание доказателства, съдът намира, че само част от тях са относими и следва да бъдат приети, защото другата част вече са приложени по делото и не е нужно повторното им прилагане, именно: нотариален акт от 06.03.2017 г. (на лист 45-48 по делото и писмо от 02.06.2025 г., което е вече приложено с молбата от 03.11.2025 г. Останалите доказателства следва да бъдат приети.

Основателно е искането за допускане на разпит на едни свидетел, доколкото се твърди прекратяване на договорна връзка, а по отношение на направените възражения за това, че със свидетелски показания не могат да се установяват имуществени вреди, то следва да се посочи, че е изцяло по усмотрение на ищеца е с какви средства да докаже своите твърдения.

С оглед горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА писмените доказателства, приложени и описани с молби от 30.10.2025 г. и от 03.11.2025 г.

ПРИЕМА препис от изисканото адм. д. № 10388/2024 г., ведно с намиращото в него дело № 7891/2023 г. и двете по описа на АССГ и приложеното към него адм. д. № 4959/2024 г. на ВАС.

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства, а именно: жалба-възражение от 12.06.2025 г.; комбинирана скица; скица на поземлен имот и извадка от ПУП.

ОТХВЪРЛЯ приемането на повторно представените писмо от 02.06.2025 г. и Нотариален акт от 06.03.2017 г. и върна същите на ищеца.

ДОПУСКА до разпит един свидетел, воден от ищеца в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към разпит на допуснатия свидетел.

В залата се въведе свидетеля

СНЕМА самоличността на същия:

С. Г. С. – българин, български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 290 от НК.

ОБЕЩА да говори истината.

На въпроси на страните, свидетелят С. отговори:

Да, намирал съм се в договорни отношения с „Андроник 1“ ЕООД.

Аз живея 30 години зад граница и първите дни на април тази година се завърнах. С жена ми обсъдихме да вложим парите, тъй като се връщаме в България и решихме да вземем заведение. Ние сме от Надежда, жена ми е от Надежда и видяхме обява в „БГ имоти“, че се продава заведение и тъй като аз съм се занимавал преди с ресторантьорство, решихме да вложим парите там. Свързах се с господина – С. и съответно отидохме да видим заведението. Това беше някъде около средата на април тази година. Съответно заведението ни хареса и си стиснахме ръцете. Заведението се намира на „Траен мир“ в Надежда.

Съдът констатира следното: Процесуалният представител на ищцовото дружество се намеси във връзка с дадените показания и поправи свидетеля, че заведението не се намира на [улица].

СЪДЪТ НАПОМНИ на процесуалния представител на ищцовото дружество да спазва реда в залата и да не прекъсва свидетеля при неговия разпит.

Свидателят С. продължи:

Заведението го знам къде точно се намира, но не знам на коя улица. Разбира се в С., в кв. Надежда. То не е далече от апартамента на жена ми.

Заведението е един трафопост, който се намира на улица, която излиза директно на бул. Л. шосе. Има лице към самата улица. Навлиза се между два блока. Вътре има кухня с голям салон, а отстрани С. ми показва, че има трафопост от страната точно към главния път и заведението е добре обзаведено. Има си всичко за сумата, която е обявена.

Сключихме предварителен договор, при което се бяхме уговорили да сключим сделка при нотариус на 300 000 - не знам точно, но имахме малко проблем с него по отношение на плащането. Аз 9 500 лева му дадох като капаро. Документите, които ми даде той, ги дадох на адвокат да ги прегледа и адвокатът вписа в договора, че в случай, че няма сделка не по наша причина, той трябва да ми възстанови три пъти стойността на капарото, при което с него имахме малко конфликт, тъй като сделката не се осъществи и трябваше да ми върне тези пари. Бяхме се уговорили за някъде около 360 000 лв. Причината да сключим предварителен договор е, че му

липсваше някакъв документ, за който адвокатът ми каза, че липсва, а именно удостоверение за търпимост и той каза, че в рамките на 1-2 седмици би трябвало да го осигури и трябваше да изчакам. Спомням си, че в края на месеца се бяхме уговорили да сключим сделка пред нотариуса. Той в същия ден ми се обади и ми каза, че такава сделка не може да се осъществи поради липсата на точно този документ, който е удостоверение за търпимост. Сделката не се осъществи, при което аз си изисках моето капаро и да отговори на това, което е написано по договор, да ми възстанови моята сума и това, което сме подписали, че трябва да плати още два пъти.

Договорът е прекратен, след като ми заплати възстановената сума, аз му дадох договора. Ако се снабди с документа, той изиска от мен сумата, която заплати в троен размер, той се забави доста. В смисъл сумата, която е заплатена допълнително да се приспадне, ако се поднови договорът и тази сума, която той заплати в повече, той ми върна капарото и съответно ми заплати в троен размер. Постигнахме уговорка това капаро, което ми връща в повече като неустойка на договора, да се приспадне от продажната цена, ако впоследствие ищецът се снабди с липсващият документ. Аз чакам още.

Той мен ме потърси, защото каза че ще се опита да намери този документ, защото той всъщност е в загуба. Липсващият документ беше удостоверение за търпимост. Това е, което ми каза адвокатът.

Капарото ми го върна на ръка. Не сме подписвали разписка за връщането на капарото в тройния размер.

Предварителният договор беше през средата на април, но точна дата не мога да кажа, защото го нямам вече. Направихме допълнителна уговорка, както казах, че договорът ще продължи да действа, ако ищецът се снабди с липсващия документ, а именно удостоверение за търпимост и заплатеното в троен размер капаро като неустойка ще се приспадне от цената.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други въпроси.

СЪДЪТ ВЪРНА личната карта на свидетеля и същият се освободи от залата.

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

С. В.: Уточнявам, че свидетелят не знае улиците, защото е от 30 години в Испания и много рядко идва тук. На ул. Траен Мир“ се намира „Андроник 1“ ЕООД където е собственик на помещението. Може би затова каза ул. Траен Мир“, защото фирмата е регистрирана там.

Моля да уважите жалбата, тъй като имам имуществени вреди. 2001 г. Столична община продава трафопост, заедно с прикрепената пристройка към него, където впоследствие аз плащам трафопоста и пристройката, защото ако беше само трафопоста, сумата щеше да бъде наполовина. Аз не мога да продам само трафопоста, защото пристройката е неразделно свързана с трафопоста и няма стени по средата. Тя е една обща конструкция. Преди 1987 г. е било асансьорна база, но се оказва, че трафопостът и асансьорната база са строени по едно и също време, тъй като жилищните блокове в ж.к. Т. са строени 70-те години и трафопостът е строен заедно с асансьорната база за хранване на жилищните блокове на квартала. Асансьорната база, където е пристройката е била за ремонти и за асансьорите в жилищните блокове. Трафопостовите в България нямат строителни и архитектурни книжа. Те нямат никакви документи за строеж. Няма как да се каже точно кога, защото не съществуват такива строителни книжа и архитектурни проекти за трафопоста.

Моля да осъдите Столична община, тъй като съм заплатил трафопоста с пристройката заедно. [община] 2001 г. получава средства за това, а в момента аз не мога да продам само половината. Ако трябва да продам половината, това означава, че пристройката ще се ползва безвъзмездно от човека, който ще плати само половината цена на структурата, която е само трафопостът. Без удостоверението за търпимост няма материална стойност. Аз няма как да извърша продажба на сградата, която е прикрепена постоянно към трафопоста когато е строен. Не може Столична община да го продава 2001 г., а сега да казва, че е незаконно, при положение, че е нанесен в кадастралния план, в строителния план. Отказът за това от архитекта на [община] казва, че трябва да искам разрешение за земята, тъй като е общинска. Така е, но аз съм с право на застрояване на тази площ и с права. Затова съм приложил скицата от земята, където имам права за ползване на земята и право на строеж и не се изискват никакви договори, нито наем за тази земя. Аз имам право по закон.

ЮРК. В.: Моля да отхвърлите предявената искова претенция към Столична община като неоснователна и недоказана. Считаю, че представения в днешното съдебно заседание предварителен договор е изцяло за нуждите на делото. Следва да се обърне внимание, че същият се предоставя сега, а не с исковата молба. На второ място, към настоящия момент господинът има образувано производство за издаване на удостоверение за търпимост към район „Надежда“, то не е прекратено. Това, за което той предостави писмо. Той не е претърпял имуществени и неимуществени вреди от отказа на главния архитект – твърдения отказ. Моля да ми бъде даден срок за представяне на писмени бележки. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

ПРОКУРОРЪТ: Считаю исковата претенция за неоснователна и недоказана. В хода на проведеното настоящо съдебно производство не се доказва наличието на всички задължителни елементи от фактическия състав на отговорността по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ. Споделя изложените в тази насока съображения, доводи на ответника по иска.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от правна страна.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 7-дневен срок от днес да представят писмени бележки и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:24 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: