

# Протокол

## №

гр. София, 27.01.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **731** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Я. С. Н. – редовно призован, явява се лично и с адв. К., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ – КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, се представлява от юрк. Т., с актуално пълномощно от днес.

СГП – редовно призована, не изпраща представител.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А. И. Б. – редовно уведомена, се явява.

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

СЪДЪТ като взе предвид, че не са налице процесуални пречки

ОПРЕДЕЛИ:

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

ДОКЛАДВА сезиращата съда жалба на Я. С. Н. срещу Заповед №САГ24-РА-30-288/14.10.2024 г., издадена от главния архитект на Столична община, оправомощен със Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 225а, ал.1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, е наредено на жалбоподателя, като извършител на строежа, да премахне незаконен строеж: „Пристройка към южната фасада на сграда с идентификатор 04234.6907.1630.3 по КККР на [населено място], находящ се в ПИ 04234.6907.1630, УПИ XVII-35, кв. 4, местност

в.з. „Бункера“, район „П.“ – СО, с административен адрес: [населено място], [улица], изпълнена с навлизане в съседен поземлен имот с КИ 04234.6907.1533, УПИ XXIV-1506, кв. 4, местност в.з. „Бункера“, район „П.“ – СО и с административен адрес: [населено място], [улица].

ДОКЛАДВА постъпилата по делото административна преписка.

ДОКЛАДВА писмено становище на главния архитект на Столична община, с което е оспорена жалбата.

ДОКЛАДВА своето определение от 17.10.2025 г., с което са конституирани страните по делото. Делото е насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

СЪДЪТ се е произнесъл по доказателствените искания като е допуснал експертиза, както и разпит на свидетел. Разпределена е доказателствената тежест.

АДВ. К. – Поддържам жалбата. Преди изслушване на вещото лице нямам нови искания.

ЮРК. Т. – Оспорвам жалбата и поддържам становището от така представената административна преписка. Моля да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ

ДОКЛАДВА постъпило на 20.01.2026 г. заключение на съдебно-техническа експертиза.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Да се изслуша вещото лице.

СЪДЪТ пристъпи към изслушване на вещото лице.

СНЕМА самоличността на А. И. Б. – 58 години, неосъждана, без дела и родство със страните.

СЪДЪТ предупреждава вещото лице за наказателната отговорност, която носи по чл. 291 от НК за даване на лъжливо заключение.

Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Представила съм заключение, което поддържам. Известна ми наказателната отговорност, която нося.

АДВ. К. – На отговора на първия въпрос казвате, че „пристройката е конструктивно свързана със сградата“, процесният строеж и жилищната сграда не са функционално свързани“. Може ли да поясните?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Конструктивно свързан се изразява в това, че стоманобетонната плоча, която е покрив на въпросното помещение, което е под нивото на терена, е свързано към конструкцията на сградата. А функционално не са свързани, тъй като няма вътрешна топла връзка между сградата и въпросното помещение. Входът към помещението е единствено през двора.

АДВ. К. – Евентуалното премахване на тази част от сградата ще засегне цялата конструкция на сградата, правилно ли го разбирам?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Евентуалното премахване на тази пристройка би довела до необходимост от допълнителни мерки за осигуряване на конструкцията на сградата.

АДВ. К. – През 1991 г., когато отбелязвате, че имало нов план, който е предвиден за разделяне на имотите, той съобразил ли е съществуващото застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – В случай, че се приеме, че пристройката е съществувала в този период от време, тъй като това е подадено от декларацията, която е приложена по делото, аз не бих могла конкретно да установя кога е изградена. Ако се приеме, че е съществувала, планът не е съобразил

наличието на въпросното помещение.

АДВ. К. – Нямам повече въпроси.

ЮРК. Т. – В продължение на въпроса за подробния производствен план за изменените от 1991 г. при това разделяне съществува ли тази постройка и отразена ли е в плана?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – По този план, който е приложен по делото, регулационната линия е на доста голямо разстояние от сградата. При нанасянето на имота, в трасирането на имота, регулационната линия е по самата сграда. Има някакво разминаване, за което не бих могла да обясня откъде идва, дали е геодезическа грешка, нямам представа.

ЮРК. Т. – В такъв случай, от градоустройствена гледна точка допустимо ли е при съществуващо положение такава сграда, планът да се приеме с преминаване на регулационна линия през недвижим имот?

СЪДЪТ НАМИРА, че на този въпрос вещото лице не следва да отговаря, тъй като за отговора му не са необходими специални знания на експерт.

ЮРК. Т. – На стр. 3 е посочено, че в проектната документация от 2007 г. „процесната пристройка не е предмет на същия и не е отразена в графичните части“, т.е. в проектна документация от 2007 г. третираща пристройка на северната част на съществуваща сграда, в материалите по проекта не е отразена тази пристройка към южна фасада. Ако се изготви инвестиционен проект за пристройка на сграда, редно ли е ако има друга пристройка, тя да бъде отразена в този инвестиционен проект?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – От гледна точка на устройствени показатели да, но тъй като тази така наречена пристройка на практика е разположена под земята, не е било задължително да бъде отразена. Има я нанесена върху геодезическите заснемания към проекта, като е отбелязана като масивна пристройка, но това е само в геодезическата част, без да я има в архитектурен проект.

ЮРК. Т. – В такъв случай, тази бетонова плоча тя не се ли отразява при одобряване на новия инвестиционен проект по отношение плътно застрояване?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Тази бетонова плоча при новия проект няма да се отрази по отношение на плътност и интензивност на застрояване, тъй като тя е разположена на нивото на терена от южната страна, а от северната страна е на височина от около 40 см. от нивото на терена, средно както е показал административния орган, който е издал заповедта - 1,30 метра, което всъщност я прави полуподземна. В застроената площ се включват разположените на/и над земята етажи, т.е. етажите под земята не се отразяват в застроената площ на сградата.

ЮРК. Т. – А разгънатата РЗП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – В разгънатата застроена площ влизат определенията, зададени в допълнителните разпоредби на ЗУТ, надземните етажи и етажите, които са на нивото на терена.

ЮРК. Т. – В същия абзац е посочено, че „в контролно заснемане от ноември 2007 г. е нанесена процесната пристройка, с обозначение за бетонна площадка“. Това ли е първия документ, в който е отразена тази пристройка?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – От документацията „контролно заснемане от 2007 г.“, която аз разгледах, и с която успях да се запозная да, това е документа, в който е отразена въпросната пристройка.

Поправям се; от това, което виждаме, че е заснемана месец юли 2007 г. Дворищно-трасировъчният карнет го има от 2007 г., а заснемането от Г. – К. може да е направено през 2008 г.

ЮРК. Т. – Също е посочено, че част от строежа е по-стар. Това означава ли, че е възможно завършването му и изграждането му в цялост да е по-ново, т.е. към по-настоящ момент?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Възможно е изграждането на тази пристройка да е било на етапи, възможно е да са ползвани и основи от стара сграда, но не мога да кажа категорично кога.

ЮРК. Т. – Допустимо ли е това, което е посочено като „изпълнени от бетон – видимо по-стар“ да

е въпросното заснемане, а в цялост да е изградено след това?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Това са хипотези. Не мога категорично да кажа дали този стар бетон е бил заснет през 2008 г. и след това да е изградена сградата, не мога категорично да отговоря.

ЮРК. Т. – Тъй като намирам, че има противоречие в част от заключението на вещото лице, мисля че е редно отново да се уточни това. На стр. 3 е посочено, че „пристройката не е отразена в проектната документация“, а на стр. 5 е посочено, че „в геодезическото заснемане към инвестиционния проект от 2007 г. процесната пристройка е нанесена като съществуваща“. Това е последното изречение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Имала съм предвид, че инвестиционният проект е проекта за сградата, а геодезическото заснемане е това, което предхожда инвестиционния проект. Затова така съм го написала.

ЮРК. Т. – Инвестиционният проект за сградата или за пристройката към северната част?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – За пристройката към северната част на съществуващата сграда, за пристроената сграда.

ЮРК. Т. – Тя е два пъти пристроена. Едното е с проектна документация „разрешение за строеж“ и процесната пристройка, която няма строителни книжа.

ЮРК. Т. – Нямам повече въпроси. Експертизата несъмнено отговаря, че това положение не съответства на подробния устройствен план.

АДВ. К. – През 2007 г., когато е разрешена с инвестиционен проект нова пристройка, която е от север, тази пристройка засяга ли по някакъв начин южната ситуация или пристройка, или част на сградата?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Няма връзка пристроената от северната страна, която е полуподземна, или да кажем в южния край абсолютно подземна, с това, което е пристроено с проекта от 2007 г. от другата страна на сградата. Това, което е под земята е от южната страна.

ЮРК. Т. – Тъй като говорим изцяло за подземно, при огледа на място видяхте ли дали има ли надземна част, която навлиза в съседен чужд имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Има приложени снимки. В съседния имот на практика е неравно. Не бих могла да кажа, че има надземна част. Ако има такава, е не повече от 30-40 см. Теренът е наклонен. Има приложени снимки към экспертизата.

На въпрос на съда – Навлиза ли този имот в подземната част извън оградата в тази част, която се показва над земята?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Б. – Заснела съм и съм посочила в приложението към экспертизата, на което се вижда къде се намира оградата и къде се намира надземната част от тази пристройка.

АДВ. К. – Нямам възражения да се приеме экспертизата.

ЮРК. Т. – Да се приеме экспертизата.

СЪДЪТ като взе предвид, че вещото лице е отговорило на поставените въпроси, изготвило е приложение към экспертизата и е посочило въз основа на кои източници стига до изводите си. СЪДЪТ НАМИРА, че е изпълнило процесуалната си задача, поради което, заключението следва да бъде прието, а по отношение на доказателствената му стойност, същото ще бъде оценено наред с всички доказателства по делото, поради което СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ възнаграждение в размер на 306,78 € по вносен документ от 14.11.2025 г., за което се издаде РКО.

АДВ. К. – Водим допуснатия свидетел.

СЪДЪТ пристъпи към разпит на свидетеля, доведен от жалбоподателя.

Снема самоличност на същия.

А. В. К. - роден в [населено място], на 49 г., неосъждан, без роднински връзки с жалбоподателя, без дела с ответника.

СЪДЪТ предупреждава свидетеля, че при лъжесвидетелстване предвижда наказателна отговорност с наказание лишаване от свобода.

СВИДЕТЕЛЯТ К. – О. да говоря истината.

На въпроси на СЪДА:

СВИДЕТЕЛ К. – Приятели сме от много години с Я. Н.. Той има имот във вилна зона Бункера, в [населено място]. Ходил съм там.

На въпроси на АДВ. К.:

СВИДЕТЕЛЯТ К. – Мисля, че някъде около 2007 г. придоби имота. Имаше двор с малка къща. Ние я видяхме още преди да я купи, като ходихме да разглеждаме имота. Старата къща си остана, а отпред направиха нова част. Отпред имам предвид откъм улицата. Отпред се направи по-голяма сграда като се свързаха двете. Към старата сграда нищо не беше пипано. Сега си има същия вид. Старата къща си имаше кухня, мазе, отзад имаше тераса.

На въпроси на ЮРК. Т.:

СВИДЕТЕЛ К. – Не съм запознат, не съм чул, че имало сигнал на съседа от южната страна. Не съм запознат и не знам дали са използвани багери, и да е имало такива оплаквания от съседа.

На въпроси на СЪДА:

СВИДЕТЕЛ К. – Направи се нова част, която е по-голяма къща за живеене. Тази къща се завърши отдавна, сега нямам спомен вече точно кога.

СЪДЪТ освобождава свидетеля.

АДВ. К. – Имам само още едно доказателствено искане. В момента на подаване на жалбата не е имало този документ, затова го представям сега. Това е удостоверение за въвеждане в експлоатация на пристройката с разрешение от 2007 г.

ЮРК. Т. – Считаю, че удостоверението за въвеждане в експлоатация не е относимо към спорния въпрос, тъй като то касае изпълнение на пристройка, която не е предмет на заповедта. Считаю, че няма и доказателствена стойност. Имам доказателствено искане с оглед равнопоставеност на страните в процеса при режим на довеждане да допуснете свидетел и от наша страна за установяване извършване на дейности, кога са извършени, кой ги е видял, може би същите обстоятелства, които се твърдят от другата страна и се доказаха със свидетел, макар че направихме възражение за допускане за събиране на доказателства по този начин.

АДВ. К. – Противопоставям се на това искане. Първо смятам, че не е навременно това искане. Второ, днес сме събрали показания, има и документи – свидетелство и декларации, които са доста безпротиворечиви. Затова смятам, че е излишно.

По доказателствата, СЪДЪТ намира следното:

СЧИТА, че по делото следва да бъдат приети писмените доказателства, в това число и представеното в днешното съдебно заседание копие от удостоверение.

По отношение искането на ответника за разпит на свидетел, СЪДЪТ НАМИРА, че същото се прави в днешното съдебно заседание, в което се събраха свидетелски показания. Пълномощникът на ответника твърди, че доказателственото искане се прави с цел да бъдат опровергани свидетелските показания. Не е налице процесуална преклузия, поради което и СЪДЪТ НАМИРА, че искането следва да бъде уважено като на основание на чл. 158 от ГПК съдът ще определи следващото съдебно заседание за краен срок за събиране на гласни доказателства на страна.

Така мотивиран, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА писмените доказателства по делото, в това число и представените в днешното съдебно заседание.

ДОПУСКА един свидетел при режим на довеждане от ответника за установяване на обстоятелствата, относими към предмета на делото.

ОПРЕДЕЛЯ датата на следващото съдебно заседание за краен срок за събиране на доказателства на страните.

СТРАНИТЕ /поотделно/ – Нямаме други искания.

СЪДЪТ за събиране на доказателства и допуснатите искания

ОПРЕДЕЛИ:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 24.02.2026 г. от 10:40 ч., за която дата и час страните са уведомени.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 10:18 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: