

# Протокол

## №

гр. София, 22.01.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в публично заседание на 22.01.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **7636** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

---

На именното повикване на първо четене в 16,30 часа се явиха:

---

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – „ЕКОГЕОНИВЕСТ“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от АДВОКАТ М., 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.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ – ИНЖ. К. С. Д., редовно уведомена, явява се лично.

АДВОКАТ М.: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете ход на делото.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, моля да дадете 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 14.01.2026 година.

ИНЖ. К. С. Д. – 70 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.

Извърших оглед на място. Запознах се с материалите по делото. Направих справка в район „Л.“ и Н.. Липсва документация, строителни книжа за ресторанта. Ресторантът е построен между 1960-1970 година. През 1993 година е актуван като държавен имот. До 1996 година действа Наредбата за държавните имоти. Имотът е актуван в съответствие с тази Наредба. За да направя този извод изходих от едно писмо на ДНСК, относимо за всички заварени случаи. Мога да Ви го дам за сведение. Имотите, които са построени и са актувани като държавни имоти са в съответствие със съществуващите разпоредби към онзи момент. Това което съм записала в експертизата е, че ресторантът е законно изграден строеж. Няма как да е съществувал по онова време ресторант, който да е незаконен. През 2000 година е сключен договор за наем за 199,76 кв.м., върху които да постави преместваемо съоръжение и около него прилежаща площ. Всичко това е в съществуващ УПИ към онзи момент. На УПИ границата му е премахната, ако не ме лъже паметта, през 1999 година и е приобщен към УПИ 1 за озеленяване. И към настоящия момент в общия устройствен план в застрояването е даден ресторант „Кошарите“ в първичния му вид, без описание на отделните сгради, квадратура и материали, от които са изградени. Никъде не се съдържа информация за материалите, от които е изграден ресторанта. Това за което се говори в делото, че всичко е било дървено не е вярно. Не може ресторант да бъде направен от дървена конструкция изцяло, който има кухня и се готви и се пече и т.н. Това не го допускат наредбите, даже и пожарникарските, даже и към 1968 година. Тогава дори бяха по-строги наредбите. В З. и в Правилника за приложение на З. много точно са описани изискванията за обекти за обществено хранене, а тук имаме един самостоятелен ресторант сред парка.

В момента се извършва един аварийен ремонт, който представлява стационарна сглобяема метална конструкция, частично изпълнена. Част от елементите са на пода и не са монтирани, предвид това, че строежът е спрян.

Според мен на мястото е съществувала бетонна площадка. Не е възможно да не е съществувала бетоновата площадка по простата причина, че няма как да се вържат колоните на ресторанта, който е съществувал. Според мен това, че е съществувал ресторант, и то към 1968 година, предполага той да е бил изграден не само от дърво, но и от други материали според изискванията на З. и върху бетонова площадка.

Имотът е от две части. Едната е съществуващият ресторант, който е бил законно изграден и въведен в експлоатация съгласно съществуващите нормативни актове. Другата е преместваемо съоръжение. В кадастралната карта са нанесени като едно цяло. Имало ли е fuga между тях, нямало ли е fuga – няма документи, от които да може да се установи. Техническа документация за ресторанта няма. Кадастърът снима моментното състояние.

Според мен ресторантът е бил законен строеж в първоначалния му вид.

Считам, че е имало и преместваем обект.

При огледа установих, че върху съществуваща бетонова площадка са закрепени с анкерни болтове метални колони.

Казала съм, че след това, с оглед изравняване на нивата, предвид това, че ще бъде заведение, е направена изравнителна армирана замазка.

Преместваем обект може да се категоризира. Всички обекти се категоризират. В категоризацията на обектите не е записано „преместваем“ и „непреместваем“. Категоризирани са на различни характеристики. Това е поместено в Наредбата за категоризация на обектите. Там категоризират обектите за обществено ползване.

Когато се извършва аварийен ремонт се разрешава да се започне работа по готови проекти, които не са одобрени. Аварийните ремонти са уредени в ЗУТ. Когато трябва да се изпълнява аварийен

ремонт не може да се чака да падне сграда. Случаят очевидно е такъв.

Не може да се чака да се изготвят проекти и да се вкарват за съгласуване и да се чакат да се одобрят.

Легално определение за аварийен ремонт има в допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Обектът е спрял.

Има изработени проекти и на базата на тези проекти в завода са изработени металните елементи на конструкцията. Конструкцията е направена в завод.

След като се запознах с изграденото на място установих, че колоните се махат след отстраняване на болтовете и гайките. Цялата покривна конструкция може да се отстрани като се махнат колоните, да се вдигне и да се премести на друго място. Съоръжението може да се премести на друго място и да се сглоби във същия вид. Конструкцията се вдига с кран нагоре.

Има зидарии, но те не са свързани с колоните по никакъв начин.

АДВОКАТ М.: Уважаема госпожо съдия, считам че заключението на Съдебно-техническата експертиза следва да бъде прието.

ЮРИСКОНСУЛТ Г.: Уважаема госпожо съдия, оспорвам Съдебно-техническата експертиза. Моля да се допусне повторна Съдебно-техническа експертиза с друго вещо лице.

АДВОКАТ М.: Уважаема госпожо съдия, моля да оставите без уважение искането за назначаване на повторна Съдебно-техническа експертиза.

СЪДЪТ намира, че Заключението на Съдебно-техническата експертиза, следва да се приеме като доказателство по делото, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА Съдебно-техническата експертиза.

ОПРЕДЕЛЯ окончателно възнаграждение в размер на внесения депозит от 511,29 (петстотин и единадесет и 0,29) евро

ВРЪЧВА на вещото лице разходен касов ордер за сумата от 511,29 (петстотин и единадесет и 0,29) евро

СЪДЪТ намира, с оглед проведеното оспорване на приетото Заключение, че следва да назначи повторна Съдебно-техническа експертиза, както следва : Вещото лице след като се запознае с материалите по делото, направи справки в Столична община, район „Л.“ и извърши оглед на място да даде отговор на следните въпроси: 1.) Налице ли е действащ за територията устройствен план ? С кой акт е одобрен ? Влязъл ли е в сила ?; Какво е предвиждането за застрояване в имота ?; 2.) Какво е изградено в момента в имота ?; Може ли изграденото да бъде отделено от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура и да бъде преместено в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползвано на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя ?. 3.) Налице ли са строителни книжа за изграденото, какви?; Изграденото в съответствие със строителните книжа ли е ? Ако не са налице строителни книжа, необходими ли са такива за изграденото ? и 4.) Изграденото представлява ли „аварийно укрепване“ ?.

Предвид горното, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И :

НАЗНАЧАВА повторна Съдебно-техническа експертиза, както следва : Вещото лице след като се запознае с материалите по делото, направи справки в Столична община, район „Л.“ и извърши оглед на място да даде отговор на следните въпроси: 1.) Налице ли е действащ за територията устройствен план ? С кой акт е одобрен ? Влязъл ли е в сила ?; Какво е предвиждането за застрояване в имота ?; 2.) Какво е изградено в момента в имота ?; Може ли изграденото да бъде отделено от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура и да бъде преместено в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползвано на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя ?. 3.) Налице ли са строителни книжа за изграденото, какви?; Изграденото в съответствие със строителните книжа ли е ? Ако не са налице строителни книжа, необходими ли са такива за изграденото ? и 4.) Изграденото представлява ли „аварийно укрепване“ ?.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 500 (петстотин) евро, вносим от ответника до 12.02.2026 година, включително.

ВЕЩО ЛИЦЕ ще бъде определено в закрито заседание, след представяне на доказателства за внесен депозит.

СЪДЪТ намира, че за събиране на допуснатите доказателства следва да отложи производството по делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ОТЛАГА производството по делото и го НАСРОЧВА за 19.02.2026 година от 16:00 часа, за която дата и час страните са уведомени от днес.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 17,05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКР

ЕТАР: