

Протокол

№

гр. София, 17.03.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в публично заседание на 17.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **268** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След спазване разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 15:36 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Г. Я. М. – редовно призован за днешното съдебно заседание, явява се лично и се представлява се от адв. В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Главният архитект на район „Л.“ - Столична община (СО) – редовно призован за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юрк. М., с пълномощно по делото.

СГП – редовно призована за днешното съдебно заседание, не се представлява.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Т. И. А. – редовно призована за днешното съдебно заседание, явява се.

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

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалбата на Г. Я. М., чрез адв. В., срещу Решение № РЛЦ25-РА51-48/19.12.2025 г. на главния архитект на район „Л.“.

ДОКЛАДВА административната преписка, постъпила от административния орган, ведно с приложенията към нея писмени доказателства.

АДВ. В.: Поддържам жалбата. Представям на съда доказателства с препис за ответната страна, а именно декларации, с които установяваме през коя година е изграден процесният обект дървен

навес. Моля да се приемат представените доказателства от административния орган.
ЮРК. М.: Оспорвам жалбата. Поддържам становището, което е дадено с прилагане на жалбата. Представям и моля да приемете заповеди, с които главният архитект на СО е възложил правомощия на главния архитект на районните администрации, с които доказваме компетентността за издаване на оспорения акт. Считаме декларациите за неотнормими към настоящия спор, тъй като не касаят построяването на този навес, а функционирането на кафенето. Моля да не се вземат предвид.

По доказателствата и доказателствените искания, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата писмени доказателства.

ПРИЕМА представените с административната преписка писмени доказателства.

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства от процесуалния представител на жалбоподателя.

ПРИЕМА днес представените писмени доказателства от процесуалния представител на ответника.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпило заключение на вещото лице Т. И. А. по допуснатата съдебно-техническа експертиза (СТЕ), депозирано в срока по чл. 199 от ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ към изслушване на заключението на вещото лице.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Т. И. А. – 58 г., неосъждана, без дела и родства със страните.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност, която носи по реда на чл. 291 от НК. Вещото лице обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ (ВЛ): Представила съм заключение в срок, което поддържам.

АДВ. В.: Необходимо ли е разрешение за строеж в конкретния случай за процесния обект дървен навес, с оглед начина на изграждането му и видът на конструкцията?

ВЛ: Не е необходимо разрешение за строеж, тъй като навесът е дървен.

АДВ. В.: И реално за него не е необходимо да има разрешение за строеж, така ли?

ВЛ: По принцип за навес не е необходимо, но тук не знам как трябва да се третира точно, тъй като все пак навесът е прикрепен към сградата, което вече променя нещата. Той не може да съществува самостоятелно.

Въпрос на съда към ВЛ: От експертизата е видно, че същият не е трайно закрепен към сградата, така ли е?

ВЛ: Към момента е трайно закрепен за сградата.

АДВ. В.: Можете ли да кажете какви са законовите изисквания за изграждането на един такъв навес?

ВЛ: Не съм имала такъв въпрос.

АДВ. В.: В заключението си, в обстоятелствената част казвате, че навесът покрива площадката на кафе-сладкарницата. Какво имате предвид?

ВЛ: Имам предвид, че е изграден над тази площадка, която е оформена пред кафето, а казвам, че е оформена площадка, тъй като входът на кафето представлява преустроен гараж и е под нивото на улицата. За достъп е имало евентуално някаква рампа, но към момента е оформено едно пространство, което е равно пред кафето и една подпорна стеничка, върху която е поставен този дървен навес. Така че теренът пред бившия гараж е моделиран. Аз не мога да кажа кога е направено това нещо и в каква връзка и именно това пространство оформеното като една рана площадка е покрито с този дървен навес.

АДВ. В.: Според Вас този навес представлява ли обслужващ елемент на кафе-сладкарницата?

ВЛ: Не мога да разбера въпроса. Кафе-сладкарницата може да функционира без навес. Всъщност този навес прави по-използваемо мястото, което е пред кафе-сладкарницата, защото предпазва от слънце, от дъжд, от атмосферните условия и може да се използва по всяко време.

АДВ. В.: В заключението имате зададен въпрос: Кога е извършено строителството? Можете ли дадете категоричен отговор на съда?

ВЛ: Категоричен отговор не мога да дам. Счела съм, че е извършено през 2000 г., тъй като са приложени такива данни по делото. Иначе не съществуват материали, по които може да се направи преценка за точната дата на построяването. Аз съм описала подробно тези неща. Навесът не е нанесен в никакви съществуващи планове. По снимки, които са налични, също не може да се направи извод, защото те не съдържат толкова стари данни. Значи съдържат единствено по-стари данни с поглед отгоре и това е 2012 г., при което е невъзможно да се види какво има пред жилищната сграда, тъй като съществува дървесна растителност. Короните на дърветата са над постройката.

АДВ. В.: На въпрос № 4 в заключението Вие цитирате Заповед № 549 от 1980 г., съгласно която е одобрен застроителният и регулационен план. Това е на стр. 3, точка 4. Вие казвате, че е одобрен застроителният и регулационният план за район „Л.“. Можете ли да кажете този план дали е приложен?

ВЛ: По отношение на уличната регулация в частта до имота не е приложен плана и това е пописано. Значи планът от 1980 г. и сега действащият план от 1995 г. имат едни и същи предвиждания относно улицата и тази улица не е изпълнена по начина, по който е предвидена по регулация. Тротоарът е по-тесен отколкото е предвиден и по 1980 г., и по 1995 г.

АДВ. В.: Каква последица има един регулационен план, който не се прилага? Чисто технически какво означава това?

ВЛ: Не е изградена улицата така, както е предвидено относно тротоара. Тротоарът е изграден по-тесен. Има такъв, но той е по-тесен от предвиждането, което е за тротоар от 1,50 м., а той е изграден около 90 см.

АДВ. В.: Имате ли данни дали при прилагане на регулацията е отнета част от площта на прилежащите УПИ-та в кв. 177?

ВЛ: Значи аз съм описала, че регулацията от 1980 г. е била изменена със заповед от 1982 г. и тази заповед е предвиждала отнемане на част от имота, в който е разположен обекта за уширение на улицата, но то не е реализирано, съответно и регулацията не е приложена в тази си част, тъй като в кадастралната карта имотът е нанесен така, както е съществувал и в кадастъра към 1980 г., със същите очертания.

АДВ. В.: След като регулацията не е приложена и предвидената за отнемане площ не е включена в очертаванията на имота може ли да се направи заключение, че районната администрация в действията си не се позовава на посочените от Вас заповеди?

ВЛ: Сметките по регулация не се уредени по плана от изменението от 1982 г. В последващия план вече нямаме за уреждане на сметки по регулация. 1995 г. нямаме за уреждане сметки по регулация.

АДВ. В.: А какво имаме?

ВЛ: Имаме една неприложена регулация. Не е изпълнена на място. В такъв смисъл не е приложена.

ВЛ: Да, предвиждането си е за улица.

АДВ. В.: Районната администрация във всички свои актове се позовава на тези заповеди, включително и на заповедта от 1995 г., като по никакъв начин не се прилага регулация, но въпреки това регулационният план е приет и независимо, че има явно несъответствие между това, което е на хартия и действителното положение, как се действа в такива случаи?

ВЛ: Значи просто не е изпълнена улицата така, както е проектирана. Относно и специално за този тротоар аз не виждам как би могло да се изпълни точно така, както в предвиден. Това също съм го описала, защото съществува едно голямо дърво и цветарник. Това дърво попада върху улицата, но засега част от навеса попада в тротоара, който е проектиран, не който е изпълнен.

АДВ. В.: Бяхте ли на място на този обект?

ВЛ: Да.

АДВ. В.: Забелязахте ли тротоарът да е бил до скоро ремонтиран, да е бил обект на СМР.

ВЛ: Тротоарът е в добро състояние. Не мога да кажа кога е ремонтиран, но предполагам, че не е много отдавна, тъй като изглежда много нов. Нямам такива документи. Нямам данни и не мога да кажа точно кога е изграден.

АДВ. В.: Допустим ли е за Вас навесът?

ВЛ: С оглед на това, че част от него излиза в уличната регулация, а именно около 60 см., а тази площ фактически представлява частта от неизпълнения тротоар.

АДВ. В.: В посочения кв. 177 уличната регулация не е приложена и изобщо регулацията не е приложена за целия квартал, нали така? Не само за конкретния процесен имот.

ВЛ: Ако визирате съседния имот, за него, понеже при огледа го видях това нещо, също тротоарът не е изпълнен с предвидената широчина. Не бих могла да отговоря за целия квартал, но за съседния имот не е изпълнено.

ЮРК. М.: Възразявам срещу този въпрос. Няма общо с делото и със спора.

АДВ. В.: Моята правна логика е такава: два съседни имота и единият имот попада с 60 см. и е недопустим. Съседният имот, който е в абсолютно същото нарушение е въведен в експлоатация от същата тази районна администрация, която в един момент твърди, че един обект е незаконен.

Въпрос на съда към процесуалния представител на жалбоподателя: В съседния имот какво представлява обектът, за който говорите?

АДВ. В.: Пак имот, който навлиза в регулацията, а именно строеж, блок.

Въпрос на съда към ВЛ: Този дървен навес може ли да се окачестви като строеж или е по-скоро като временна постройка?

ВЛ: Има възможност да се демонтира. Може да функционира заведението и без този навес. Самият навес може да се демонтира.

ЮРК. М.: Представлява ли навесът преместваем обект?

ВЛ: Не, не може да се запази във вида, в който е, но може да се демонтира.

Въпрос на съда към ВЛ: Преустройството е само по отношение на гаража, който е част от една сграда. Сградата си е допустима и тя си е нанесена. Този навес може ли да бъде част още в самото начало при промяна на обекта? Той просто не е в този проект, очевидно тогава го е нямало.

ВЛ: Не съм се запознала с проекта за преустройство, доколкото той е за постройката.

Въпрос на съда към ВЛ: Сам по себе си този дървен навес може ли да е строеж по смисъла на ЗУТ?

ВЛ: Не, защото всъщност е закрепен с болтове за сградата и върху едни стени, които са

изградени. Той самостоятелно не може да съществува.

АДВ. В.: Това го установяваме сега, но Вие виждате заповедта, която е издадена и в тази насока отива и разпределената ни доказателствена тежест. Имам и още един въпрос към ВЛ: Границата между имота и улицата определена ли е чрез геодезическо измерване на място или сте направили заключението на база заснемането на кадастралната карта?

ВЛ: На база графичните материали. На място не съм отлагала границите на имота. Единствено проверих широчината на тротоарите и на улицата, за да мога да ги съпоставя с плана и установих, че тротоарът е изпълнен с по-малко широчина, уличното платно отговаря на регулацията.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: При закупуването на имота условието ми беше да ми предоставят проектната документация за съществуващата сграда и те ми дадоха копия от чертежите, по които е изградена сградата. Разполагам и с визата за проектиране, издадена на 14.06.1982 г. от администрацията на район „Л.“. Съгласно нея предвидените очертания на имот УПИ V-369 са съгласно плана от 180 г., защото изменението от 182 г. е направено два месеца след издаване на визата за проектиране. При това положение сградата е отдръпната на 3 метра от предвиденото уширение на тротоара. Така е заложен в архитектурната ситуация в проекта за ниско строителство, което се вижда от разпределението на ниво терен на сградата. След като е бил изпълнен нулевият цикъл и се е стигнало до първа плоча се е установило някакво несъответствие, поради което контурите на сградата са намалени в посока на [улица]с 20 см. и в посока на [улица]с 35 см., тоест очертанията на сградата са променени над нивото на първия етаж. На 29.03.1995 г. имам получена скица от район „Л.“, която е издадена въз основа на одобрения през 195 г. последен, както се казва, регулационен план. Този регулационен план обаче е бил изработен при положение, че сградата вече е съществувала. Тя е завършена 187 г.-188 г., за което свидетелстват писмата от кореспонденцията с Т. относно захранването с топлоносител. Тоест планът от 185 г. би трябвало да отчет фактическото положение на урегулираните поземлени имоти. Какво се получава обаче!? Нямам го този план, но имам геодезическото заснемане, което възложих. Съгласно него ширината на тротоара е даже повече от 1,50 м. към УПИ III-367 и даже още повече от отсрещната страна на улицата. Ширината на улицата не е променена, но кое прави впечатление? Че границите на парцел УПИ V-369 и УПИ VIII-370 са едни и същи. А пък през 2018 г. завърши строежът на сградата в УПИ VIII-370, която е на линията на съществуващия в момента тротоар. Аз съм строителен инженер с 40-годишна практика в проектирането и изпълнението на строителството и си задавам логично въпроса: Как е възможно визата за проектиране на УПИ V-369 да е с 1,50 м. навътре, а в същото време при влязъл в сила същият регулационен план от 195 г. да се издаде виза за проектиране на сградата, което излиза на линията на тротоара? Според мен в случая има двоен стандарт, който община „Л.“ прилага по отношение на двата парцела и това много лесно би могло да се докаже. Ако те притежават документацията на сградата, Акт 16, с който е приета процесната сграда с навеса, тогава ще се види съвсем ясно при какви граници е дадено разрешението за ползване.

ЮРК. М.: Възразвам, защото процесната сграда няма Акт 16 за сграда с навес. Навесът не фигурира.

Въпрос на съда към жалбоподателя: Защо искате удостоверение за търпимост, след като всичко е наред, според Вас?

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Този навес практически съществува повече от 26 години. Имаше там декларации на собственици, нотариално заверени решения на общо събрание и т.н. При закупуването ние разполагахме с декларации, съгласно които пространството пред гаража № 3 може да се използва за нуждите на кафето. Защо? Пространствата пред трите гаража, по проект от 182 г., са обособени към всеки един от гаражите. Тоест това не може да се ползва от другите двама

съседни, както и ние не може да ползваме това. През 1982 г. няма навес. По отношение на него г-жа А. каза, че навесът по принцип е допустим, доколкото разбрах. Как е изпълнен навесът след като за подобни обекти не се изисква издаване на разрешение за строеж? Има една заповед, издадена от държавен технически контрол, вярно тя е с по-късна дата, в която е описано какво точно трябва да съдържа конструктивното становище при изграждането на определени обекти. Това е писмо № 4-34-24-06042 от 30.10.2002 г. на ДНСК. За изпълнението на обекта има изготвено конструктивно становище, което по обема съдържа отговора изцяло на изискванията на ДНСК.

Въпроси на съда към жалбоподателя: В това конструктивно становище има ли го навесът? Дървената конструкция има ли я?

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: В конструктивното становище дори става дума и за балкони, за остъкляване на балкони.

Въпрос на съда към жалбоподателя: Каква връзка има с навеса?

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Навесът има документация, която не е представена в общината и както чухме сега не е и било необходимо да се представи в общината.

Въпрос на съда към жалбоподателя: А защо искате тогава удостоверение за търпимост?

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Защото имам съседи.

Въпрос на съда към жалбоподателя: Нали всички съседи са Ви дали разрешение този гараж да стане кафене?

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Има един нов съсед от три години, който поиска да ми купи гаража и аз отказах и от този момент започнаха усложненията с община „Л.". Казвам го съвсем ясно. Смятам, че ВЛ много добре е написала експертизата. Ясно е казано, че регулацията не е влязла и не може да бъде приложена.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА заключението на вещото лице Т. И. А. по допуснатата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в размер на сумата от 300,00 евро, за което се издаде РКО.

АДВ. В.: Не водим допуснатите ни свидетели.

ЮРК. М.: Считаю, че е отпаднала необходимостта от разпита на свидетелите.

СЪДЪТ намира, че с оглед липсата на спор между страните, че навесът е изграден през 2000 г. следва да отмени определението, с което е допуснал разпит на двама свидетели при режим на довеждане за установяване на годината на строителството, затова

О П Р Е Д Е Л И:

ОТМЕНЯ Определение № 3770 от 29.01.2026 г., в частта, в която съдът е допуснал разпит на двама свидетели при режим на довеждане за установяване на годината на строителството.

ЮРК. М.: С Ваше определение от 29.01.2026 г. сте казали, че геодезическото заснемане

ще се произнесете дали да бъде изискано от оспорващата стана в открито съдебно заседание. Ние го искаме, защото за да издадем това решение, преди да издадем това решение за отказ, сме изпратили писмо на страната да представи необходимите документи, за да се произнесе административният орган, като един от документите е геодезическо заснемане. Вместо това лицето ни предоставя по имейл становище, където обяснява, че направеното геодезическо заснемане се разминава с фактичката обстановка и не прилага геодезическото заснемане, а само една малка снимка. Писмото също е приложено в кориците на делото. То е от 06.11.2025 г. Отделно от това ВЛ също се позовава на това геодезическо заснемане, което г-н М. е предоставил на място, но отново го нямаме. Според мен, все пак документите, които се обсъждат, е добре да са налични в кориците на делото и поддържам това искане да се предоставят същите.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Добре, ще направя цветно копие и ще Ви го предоставя. Макар, че няма никакъв проблем от това, което съм изпратил, то е в дигитален вид, да се отпечата. Геодезическото заснемане съм го представил и е това, което е налично към преписката. По направеното доказателствено искане от ответника да представя в оригинал геодезическото заснемане уточнявам, че това е, което е приложено на л. 38 по делото, което съм представил към искането си за търпимост. Това е което имам и това е което представям.

АДВ. В.: Уточнявам, че геодезическото заснемане и всички документи, които е имал клиентът ми, са представени с административната преписка по делото.

ЮРК. М.: Нали към геодезическото заснемане трябва да има и пълната проектантска правоспособност на лицето, което го е заснело? Това не ни е представено.

Въпрос на съда към процесуалния представител на ответника: В каква връзка ги искате тези доказателства?

ЮРК. М.: Във връзка, че геодезическото заснемане е изготвено от лице, което притежава правоспособност.

АДВ. В.: На стр. 2 от заключението на ВЛ го има, а именно „Сървей ПроГео“ ЕООД, вписано в регистъра по чл. 12, т. 8 от ЗКИР на лицата, правоспособни да извършват дейности по кадастъра и оправомощено за дейности по административно обслужване по чл. 26 ЗКИР.

ЮРК. М.: Не поддържам доказателственото си искане, тъй като ВЛ потвърждава, че лицето изготвило геодезическото заснемане, е с пълна проектантска правоспособност.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: В този смисъл трябва да отбележите и забележките, които са ни отправили по повод техническото становище, което е приложено към документацията.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други искания по доказателствата.

СЪДЪТ, с оглед процесуалното поведение на страните и липсата на доказателствени искания, счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. В.: С оглед на събраните по административната преписка доказателства, ведно с приетото от Вас заключение на ВЛ, моля да отмените процесното Решение № РЛЦ25-РА51-48/19.12.2025 г. на главния архитект на район „Л.“, с което е отказано да бъде издадено поисканото от доверителя ми удостоверение за търпимост. Считам, че същото

е незаконосъобразно, като подробно съм развил аргументи в тази насока в административната си жалба в цялост, поради което моля да върнете административната преписка на гл. арх. на СО - район „Л.“ за ново произнасяне по заявлението на доверителя ми. Считам, че с оглед дадените от съда указания и разпределената от него доказателствена тежест, ответникът не установи компетентността на издалия решението орган да установи съществуването на фактически и правни основания, които са послужили за издаване на процесното решение. Претендирам и разноски по реда на чл. 80 от ГПК в размер на 3 000,00 лв. /или 1 533,88 евро/ адвокатско възнаграждение и 5,11 евро държавна такса, като прилагам на съда списък на разноските.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ М.: Според мен навесът е изграден по историческите граници, които са съществували към 1992 г. по [улица]и не сме навлезли по никакъв начин на тротоара, който съществува и до момента в същия вид. Искам да кажа, че тротоарът е ремонтиран изцяло през 2024 г., не знам с чии средства, може би са средства на общината, те имат документи за това нещо и е възстановен в същото състояние, в което е бил 1999 г.

ЮРК. М.: Моля да отхвърлите жалбата като неоснователна и недоказана и да потвърдите решенето, с което е направен отказ за издаване на удостоверение за търпимост на навеса. Считаме, че той е закрепен за общите части на сградата, за което не бяха представени доказателства, че всички собственици на имотите в сградата са съгласни с това. Възразявам за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Считам, че сложността на делото не оправдава размера на хонорара. Претендираме разноски, за което представяме списък на разноските, като същите са в размер на 430,00 евро, от които 300,00 евро депозит за ВЛ и 130,00 евро юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК!

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16:25 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: