

РЕШЕНИЕ

№ 6840

гр. София, 19.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **13301** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 49, ал. 4, изр. второ от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Образувано е по жалба на С. Л. М. срещу Решение № РЛС25-ГР94-4490-3/21.11.2025 г. на кмета на район „С.“ към Столична община.

В жалбата се развиват доводи за необходимост за извършване на неотложен ремонт на покрива на сградата. Поддържа се за проведено общо събрание на етажната собственост, на което е взето решение за ремонтиране на покрива, а впоследствие е проведено друго събрание, на което е приета конкретна оферта и суми, които да се събират от съответните собственици. Двама от етажните собственици отказали да заплатят за ремонта. В касата липсвали средства за ремонта, а впоследствие са проведени събрания, на които е взето решение за отхвърляне на предложение за принудително събиране на сумите. Изразява несъгласие с изводите на органа, тъй като според чл. 49, ал. 3 ЗУЕС за намеса на административния орган са достатъчни две кумулативни предпоставки; 1. Да налице нужда от неотложен ремонт и 2. В касата да няма средства за ремонта. Поддържа, че не е взето решение на етажните собственици за предявяване на претенции пред съда. Поддържа се, че въпреки взетото решение за ремонт, няма реална възможност да се извърши, тъй като липсват средства в касата.

Ответната страна – кметът на район „С.“ към Столична община, чрез процесуалния си представите, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни - собствениците на Етажната собственост с адрес [населено място], [улица] (С. П., Д. М., В. Р., Л. А., В. Ч., В. К.) не изразяват становище.

Заинтересованата страна Д. Х. (собственик в Етажната собственост с адрес [населено място],

[улица]) изразява становище за основателност на жалбата.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Административното производство пред кмета на район „С.“ към Столична община е образувано по заявление вх. № РСЛ25-ГР-4490-(2) от 24.10.2025 г. на С. Л. М., действаща като заинтересована страна и като управител на Етажната собственост с адрес [населено място], [улица], с което е поискано ЗУЕС извършване на проверка за нуждата от неотложен ремонт на покрива на сградата с адрес [населено място], [улица] издаване на заповед по реда на чл. 49, ал. 4 ЗУЕС.

В заявлението е посочено, че С. Л. М. е собственик на апартамент, намиращ се на последния 4-ти етаж от сградата. Въвеждат се конкретни твърдения, че покривът не е в добро състояние, с което се засяга конструкцията на сградата и създава опасност за живота на минувачи по тротоара и живущите в сградата. Пояснява се за взето решение от 28.09.2025 г. на етажните собственици, отнасящо се за извършване на ремонт на покрива, но въпреки това не са събрани необходимите средства, тъй като част от собствениците са отказали плащането на дължимите суми. Поддържа се още за липсата на средства във фонд „Ремонт“. Пояснява се, че са взети решения, с които е отхвърлено предложение за издаване на изпълнителни листове срещу неплатилите собственици или за разделяне на липсващите пари между останалите собственици.

Към заявлението е приложен протокол от 28.09.2025 г. на Общото събрание на етажните собственици в сградата с адрес [населено място], [улица], на което е взето решение за избор на домоуправител - С. М. (т. 1 от дневния ред) и за извършване на ремонт на покрив, за което е приета оферта в размер на 38 000 лева, като сумата се раздели по притежаваните идеални части (т. 2 от дневния ред).

Към заявлението е приложен още протокол от 14.10.2025г. на Общото събрание на етажните собственици в сградата с адрес [населено място], [улица], на което е взето решение за отхвърляне на предложението дължимата от собственика на ап. 6 (Л. А.) сума за ремонт да се подели между останалите етажни собственици. Също така е взето решение, с което е отхвърлено предложението да се образува съдебно производство за събиране на дължимите от Л. А. суми за ремонт на покрива.

Приложен е снимков материал, изобразяващ състоянието на покрива на сградата. Също така е приложен документ за собственост (договор за доброволна делба), отнасящ се за С. Л. М..

Служители на район „С.“ към Столична община са извършили проверка на място на покрива на сградата с адрес [населено място], [улица], за което е съставен Констативен протокол от 04.11.2025 г.

Констатирано е, че покривът е двускатен дървен покрив, покрит с керемиди, като липсва топлоизолация и хидроизолационна мушама под керемидите. Керемидите са компрометирани (разместени, счупени и спукани), а стъкленото покритие на табакерите (капандурите за осветление) е разрушено и при валеж водата влиза безпрепятствено. Направен е оглед на апартамент на последния 4-ти етаж, където е установено, че в помещенията се виждат влажни петна, мухъл, следи от течове по стените и таваните на стаите, а мазилката по тавана е подкужувана и опадала. Отражено е още, че петна от течове, подкужувани и обрушени участъци от мазилката се наблюдават по стените и таваните на стълбищната клетка на сградата.

В констативния протокол е направен извод за необходимост от извършване на неотложен ремонтна покрива, състоящ се в ремонт на капандурите, полагане на хидроизолационна мембрана под керемидите, цялостна или частична замяна на керемидите по скатовете, подмяна на дефектни.изгнили части от обшивката и покривната конструкция и други.

В констативния протокол са дадени разяснения за снабдяване с необходимите документи при

различните видове ремонт на покрива (текущ и основен). Посочено е, че бюджетът на районната администрация не разполага със средства за финансиране изпълнението на ремонти на имоти, представляващи частна собственост. Дадени са разяснения за приложението на чл. 195, ал. 7 ЗУТ. Към констативния протокол са приложени 8 броя фотоснимки, съставляващи неразделна част от него.

Последвало е издаване на оспореното Решение № РЛС25-ГР94-4490-3/21.11.2025 г. на кмета на район „С.“ към Столична община, с което е отказано издаването на заповед на основание чл. 49, ал. 4 ЗУЕС, за което е подадено заявление вх. № РСЛ25-ГР-4490-(2) от 24.10.2025 г. на С. Л. М..

За да постанови своя отказ, органът е направил извод за липсата на предпоставките по чл. 49, ал. 3 ЗУЕС, тъй като на 28.09.2025 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици на сграда с адрес [населено място], [улица], на което е взето решение за извършване на ремонт на покрива и за приемане на конкретна оферта за ремонта с посочване на дължимите суми според притежаваните идеални части.

В съдебно заседание е извършен разпит на свидетелката И. Т., която дава информация, че покривът на сградата се нуждае от ремонт, тъй като има пролуки в него и са налични течове. Дава информация, че от 20.09.2025 г. е избран за първи път управител на етажната собственост. Провеждани са общи събрания на етажните собственици, на които е обсъждан проблема и на едно от тях е взето решение за извършване на ремонт на покрива, за което са приели оферта. Пояснява, че не са събрани средства за ремонта.

Съдът дава вяра на показанията на свидетелката, тъй като са логични и намиращи подкрепа в доказателствата по делото. Налична е незначителна непоследователност в показанията, тъй като в началото на показанията се поддържа, че не са провеждани събрания, а впоследствие са провеждани такива, на които са обсъждани необходимостта от извършване на ремонт. Това се дължи на факта, че свидетелката е била собственик в сградата до преди няколко години и има предвид, че не са провеждани събрания през това време, т. е. такива са провеждани след като вече не е собственик на самостоятелен обект в сградата.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата срещу процесната заповед е подаден в срок, срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, доколкото е собственик в етажната собственост, поради което е процесуално допустима.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Съгласно чл. 49, ал. 4 ЗУЕС кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до един месец от уведомяването по ал. 3, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта по ал. 1, но не по-късно от три месеца. В случая заповедта е издадена от компетентен орган, а именно кметът на район „С.“ към Столична община, в чийто административен район се намира имотът, поради което не е налице порок на чл. 146, т. 1 АПК.

Спазена е установената от закона форма - актът е писмен, посочени са фактическите и правни основания за издаването му. Административният акт съдържа изискуемите от разпоредбата на чл. 59, ал. 2 АПК реквизити.

Не са допуснати съществени процесуални нарушения. Извършена е проверка на място и са взети под внимание представените писмени доказателства към заявлението, което означава, че органът

е установил правилно всички релевантни факти по случая.
Решението е издадено при правилно приложение на материалния закон.

Управлението на сграда в режим на етажна собственост включва и ремонта, обновяването и поддържането на общите части на сградата по аргумент от чл. 48, вр. чл. 8 ЗУЕС. Нормативният ред за извършване на неотложен ремонт предвижда правомощия на кмета, като орган на изпълнителната власт в местното самоуправление, в защита на обществения интерес и на заинтересуваните собственици.

Според чл. 49, ал. 1 ЗУЕС в случаи, когато сградата или отделният вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно се отпускат финансови средства от фонда по чл. 50.

Съгласно чл. 49, ал. 2 ЗУЕС, когато във фонда по чл. 50 липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание по реда на чл. 13, ал. 1 да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта.

Според чл. 49, ал. 3 ЗУЕС, ако общото събрание не бъде свикано или не вземе решение по реда на ал. 2, председателят на управителния съвет (управителят) или заинтересованите лица уведомяват кмета на общината или района за обстоятелствата по ал. 1.

В чл. 49, ал. 4 ЗУЕС е регламентирано, че кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед в срок до един месец от уведомяването по ал. 3, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта по ал. 1, но не по-късно от три месеца. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост.

„Неотложен ремонт“, съгласно легалното му определение дадено в §1, т. 9 от ДР на ЗУЕС е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. По аргумент от чл. 49, ал. 3 и ал. 3 ЗУЕС за намесата на административния орган в управлението на етажната собственост са достатъчни само две кумулативни предпоставки: 1. да е налице нужда от неотложен ремонт; 2. общото събрание да не може да вземе решение за извършването му (дължащо се на различни причини – невъзможност за свикване, формиране на съответното мнозинство и т.н.). В този смисъл е Решение № 7151 от 11.06.2024 г. по адм. д. № 4018 / 2024 г. на Върховния административен съд.

Страните по делото не спорят за наличието на сграда в режим на етажна собственост и необходимост за извършване на неотложен ремонт по смисъла на §1, т. 9 от ДР на ЗУЕС по отношение на покрива. В тази връзка страните не спорят, че констатациите в протокола от 04.11.2025 г. е налице необходимост за извършване на неотложен ремонт на покрива на сградата.

Спорът е концентриран около причините за отказа за издаване на заповед, доколкото жалбоподателката счита, че като втора предпоставка е достатъчно единствено и само липсата на средства за извършване на ремонт, а органът счита, че не трябва да е налице взето решение на общото събрание за извършване на ремонт и набиране на средства.

Не се споделят доводите на жалбоподателката, основаващи се на това, че втората кумулативна

предпоставка е единствено липсата на средства за извършване на ремонт, при което е ирелевантно взетото решение на общото събрание на етажните собственици. Вярно, че ако са налични съответните средства, вероятно няма да се иска намесата на административния орган, но именно липсата (или недостатъчните) на средства във фонда по чл. 50 ЗУЕС е причина по реда на чл. 49, ал. 2 ЗУЕС да се свика общо събрание на етажните собственици, за да се приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. В разпоредбата на чл. 49, ал. 3 ЗУЕС изрично се сочи, че при несвикване на общото събрание или при невзимане на решение е възможно да се уведоми кмета за обстоятелства по неотложния ремонт. Това означава, че релевантната предпоставка за издаване на заповед по чл. 49, ал. 4 ЗУЕС е посочена в чл. 49, ал. 3 ЗУЕС, а и именно общото събрание да не може да вземе решение за извършването му. Сочената от жалбоподателя липса на средства по чл. 49, ал. 2 ЗУЕС е само причина за свикване на общо събрание и вземане на решение за ремонт.

Впрочем, ако се подходи твърде формално, предпоставките за издаване на заповедта по чл. 49, ал. 4 ЗУЕС биха били четири: 1. Сграда в режим на етажна собственост; 2. Необходимост от извършване на неотложен ремонт на обща част; 3. Липса на средства във фонда по чл. 50 ЗУЕС и 4. Общото събрание да не може да вземе решение за извършването му, т. е. сочената от жалбоподателката предпоставка би била част от фактическия състав, но няма да е достатъчно, тъй като трябва да е необходима липсата на взето решение от Общото събрание.

В случая е налице взето решение от 28.09.2025 г. на Общото събрание на етажните собственици, отнасящо се за извършване на ремонт на покрива и набиране на средства, за което е приета оферта с цена 38 000 лева, разпределена между собствениците съобразно притежаваните идеални части. В тази връзка не е налице задължителната предпоставка за издаване на заповед по чл. 49, ал. 4 ЗУЕС, отнасящ се за липсата на решение на общото събрание, при което не е осъществен целият фактически състав и не следва да се издава обсъжданата заповед за административна намеса в отношенията на етажните собственици.

Съдът отчита сериозността на ситуацията и укоримото поведение на част от етажните собственици, доколкото всички етажни собственици са задължени да участват разходите за ремонт на общи части, а покривът на сградата е такава, но въпреки това не е възможна административна намеса, тъй като е взето решение на общото събрание на етажните собственици за събиране на средства. Законодателната идея е да се допусне обсъжданата намеса, когато липсва изразена воля на върховния орган на управление на етажната собственост по отношение на набирането на средства, а именно акт на Общото събрание на етажните собственици. Това е така, тъй като липсва акт, при което не е възможно принудително изпълнение по отношение на недобросъвестни лица, отказващи да заплатят своята част от разходите, а административната намеса ще замести това. Противното разбиране би означавало да се замести вече изразена воля на орган на етажната собственост, а това противоречи на принципа, че управлението на съсобствена вещ се осъществява съгласно решението на мнозинството, което е правно недопустимо. Обстоятелство, че е взето решение да не се търси събиране на средства по съдебен ред, е вътрешен проблем между етажните собственици и няма отношение за издаването на заповедта по чл. 49, ал. 4 ЗУЕС.

Не е нарушена целта на закона, тъй като административна намеса е допустима, когато липсва волеизявление на общото събрание на етажните собственици за набиране на средства, за да се замести същото, но в случая е налице взето съответното решение на този орган на етажната собственост.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата и като такава на основание чл. чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК следва да се отхвърли.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателят има право на разноси, които са 200 лева (102,26 евро) за юрисконсултско възнаграждение, което е минималният размер, съответстващ на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. Л. М. срещу Решение № РЛС25-ГР94-4490-3/21.11.2025 г. на кмета на район „С.“ към Столична община

ОСЪЖДА С. Л. М. да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща направени разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: