

# Протокол

## №

гр. София, 20.04.2026 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в публично заседание на 20.04.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **9397** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 14:41 часа /при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК/ се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. И. М. - Б., редовно призована, не се явява, за нея – адвокат А., с пълномощно по делото.

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ Б. А. Б., редовно призован, не се явява, за него – адвокат А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТ НА РАЙОН П. – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, се представлява от юриск. З., с пълномощно по делото.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В СГРАДА –С., ЖК СУХА РЕКА БЛ.6 ВХ.Е, редовно призован, се представлява от председателя на Управителния съвет К. П. Г..  
ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. Р. Р. - налице.

Страните: Моля да дадете ход на делото.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:  
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпилото заключение по назначената по делото съдебна техническа експертиза (СТЕ).

СНЕ се самоличността на ВЛ:

Инж. Д. Р. Р., 63 г. български гражданин, неосъждан, без дела и родство със страните.

Вещото лице, предупредено за наказателната отговорност по чл.291 НК, обеща да даде вярно и безпристрастно заключение.

ВЛ: Поддържам представеното заключение.

ВЛ: Възложено ми е да дам заключение относно наличие на проблеми и течове на водоснабдителната и канализационна инсталация на процесният обект и тези над и под него), на недвижим имот на самостоятелен обект в жилищна сграда в [населено място], р-н П., ж.к Сухата река, [жилищен адрес] и под обекта. Отношенията са обтегнати, жалбоподателят не живее в апартамента и твърди, че когато е правил своят ремонт е искал да влезе и в по долният да смени част от вертикалният канализационен клон от каменинови тръби, както е сменил неговата част и е влязал в апартамента отгоре, решавайки настоящ и бъдещ проблем, но му е било отказано и сега от него се иска да се кърти. Жалбоподателката твърди, че при ремонта от долният апартамент е била спукана частта от камениновият канал, която е останала замонолитена в плочата и течът е от там. Казано накратко, сменяна е камениновата тръба, къртено е, и е сменяно с ПВЦ тръби. Това е общата тръба, вертикален канализационен клон, в самото санитарно помещение. Ходих на място към жалбоподателката няма теч, нейния ап. е 19, над нейния има два апартамента, под нея има пет/шест апартамента, без партера. В С. е традиционно и ежедневие късането, откъсването на част от камениновата тръба, идеалният случай е да се подмени наведнъж. Въпросът е как се изпълнява и от какви материали. Едно време учехме, че при старите цинковани тръби те изкарват 50 години, настоящата смяна с пластмаса изкарва максимум 15 години, а пластмасата има голямо голям коефициент на линейно увеличение около 7 мм, когато няма вложка или новите тръби, които не позволяват на пластмасата да се увеличава, но като цяло не се спазва технологията. В конкретния случай, канализацията е била изградена с каменинови тръби, те приличат на грънци, сградата е на около 60 години, стандартно изпълнение. В съд.з. нося образци ПВЦ тръби, които са муфирани, не можах да намеря двойно преходна муфа. Правен е ремонт в ап. 19 и в ап. 15, който е под ап. 19. Снимал съм, направил съм оглед с молба за съдействие до д-р Г., тоалетната на ап. 15 бе в окаяно състояние с непрекъснато овлажняване от вертикалният клон и незакрепена тоалетна чиния. При разговор със собственичката я попитах защо е монтирано тиксото на двойно преходната муфа /на снимката/ и тя ми каза, че е пръскало при стичане на вода отгоре. Това което виждаме на снимката е вертикалният канализационен клон, а белите неща са парчета от тоалетна хартия, които съм вързал. Вертикални тръби се изпълняват само с муфирани тръби (едната влиза в другата и дори да има теч, той продължава надолу) забранено е изпълнение с двойно преходна муфа. Използвана е двойно преходна муфа, а не линеен компенсатор и муфирани тръби. Линейният компенсатор служи при монтажа да се свие (напъха навътре) и след това да се разпъне тръбата, като в компенсатора остава голяма част от нея 5-6 см. докато целият ход на тази муфа е 8-10см. и като махнеш гумичките ход от 8-10см. в зависимост от различните видове. Линейният компенсатор служи за двете връзки, които трябва на вертикалният канализационен клон, отцепен веднъж за канала и втори път – за тоалетната. Но следа от подобно нещо тук няма в ап. 15, направено е некачествено, няма нито една скоба, всяко отклонение се фиксира със скоби към стената, минимум на етажа трябва да са две, защото водата е голяма сила, има вибрации, в ап. 15 и ап. 11 няма нито една, така излиза по-евтино, в ап. 19 има една, там влага няма, но виждаме двойно преходна муфа. Основният теч е от бъдещото съмнение изпълнение на ПВЦ тръбите в апартамент 15 и евентуално в ап.№11. Също при апартамент 15 не съм забелязал следи от мастит или друг уплътнител в ПВЦ чалката свързваща ПВЦ тръбата с компрометираната каменинова такава. В ап. 19 също има проблем с канализацията и евентуално във водопровода отчетен (с констатирана влага ниско по стената на банята) при огледа там. Ползвах метода на „панделките“, ползвах две над двойната муфа и под нея, отстрани на уширението, което не уплътнено не течеше, панделката не падна, водата течеше от двойно преходната муфа от долната част, гумичката отдолу. Не е изпълнено както трябва на долния апартамент, на този етап не е

нужен достъп на горните апартаменти. Течът в ап. 15 се дължи на некачествен ремонт в ап. 15, трябва да се направи ремонт там, както трябва, да си свърши работата, но няма абсолютно оправдателен елемент и за ап. 19. Първо трябва да се установи дали има теч в ап. 15, който е под ап. 19. Бях в ап. 19 с влагомер, мерих по тръбата, по стените влагомерът дава нула, същевременно там има голямо проветрение. Същевременно при мерене на фугата височина - около 30 см., има теч, но според мен това е от некадърно изпълнение на водопровода, което също може да се окаже причина за теча отдолу. Жалбоподателката е възложила водопровода на този, който прави плочките. Първо трябва да се оправи големият теч, отдолу под ап. 19. Основният проблем е изпълнението на канализационният клон в ап. 15. Първо трябва да се отстранят течовете от ПВЦ тръбите, да се преработи с муфени. Да се изчака и тогава да се мери влага на тавана между канализационните тръби, влизаци в ап. 19. Измерената минимална влага може да и от другият теч по вертикалният клон отдолу и това, че пръска по стената, влага може да се изкачва над два метра по мазилката на стената в едно не вентилирано помещение. Слаб теч от камениновата тръба останала в плочата, който може да съществува, но не е същественият в случая не може да се отстрани без да се влиза в апартамента на жалбоподателката. Преди това трябва да се открие причината и за малкото овлажняване в банята на апартамента и дали то оказва влияние. В апартамент 19 трябва да се демонтират няколко плочки от стената и да се види от какво е констатираната влага и дали тя не е причината за овлажняването надолу. Течовете идват обикновено от връзки със сифони, отточни тръби, протекли, в повечето случаи. В ап. 19 отклонението от тоалетната е изпълнено некадърно, помолих жената от ап. 24 да пусне вода, защото в ап. 19 месеци наред не е живеел никой, това си личеше от това, че сифонът беше празен, същевременно водопроводът беше под налягане. Основният проблем е изпълнението на канализацията в ап. 15. Ако се отремонтира ап. 15 и отново има проблем трябва да се осигури достъп в ап. 19.

К. Г.: Направи се ремонт през 2023 в ап. 15, където се твърди големият теч, от етажната собственост, извърши се повторен ремонт в ап. 15 от Б..

адвокат А.: Доверителите ми не са извършвали каквито и да ремонти в ап. 15.

ВЛ: В ап. 19 не е изпълнено както трябва, но няма теч, трябва да е изпълнено с муфирана тръба. Двойно преходни муфи във вертикални клонове не препоръчвам. Страдата е масивна, устойчива, с каменинови тръби, които имат безкраен живот. Накратко, пестено е и при ремонта на ап. 19, ремонтът е трябвало да бъде извършен с муфирани тръби, а не с немуфирани тръби. Поддържам, че не е налице доказана със сигурност неизправност в обща част в ап. 19; има некачествен монтаж на вертикален клон от ПВЦ тръби. Те трябва да се подменят с муфени и компенсатори, а частта от каменинова тръба стърчаща от плочата да се обработи с хидроизолация и чашката да контактува с мастит или друг хидроплътен материал; В главната линия на канализацията (вертикалният канализационен клон) не е налице теч, няма влага в ап. 19 (който е с добро вертикално проветряване), но в апартамент 15 има, добро състояние на частта в ап. 19. На този етап за ремонт в ап. 15, не се налага достъп до ап. 19. При всяка намеса трябва да се направят снимки, протоколи.

По доказателствата, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключение на вещото лице.

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице определеното възнаграждение в размер на 200 (двеста) евро от внесения депозит.

ИЗДАДЕ се разходен касов ордер на вещото лице и му се ВРЪЧИ.

Страните: Нямаме други доказателствени искания.

Като взе предвид становищата на процесуалните представители на страните, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.  
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

адвокат А.: Моля да отмените процесната заповед на ответника, която е издадена при нарушение на административнопроизводствените правила и материалният закон. Не е налице каквато и да е сигурност, че течът в ап. 15 е причинен от неизправност на общия вертикален щранг, представляващ обща част в ап. 19. В този случай, административния акт не може да предполага някаква вероятност; още повече, че от изслушаната съдебна експертиза, вещото лице каза, че дори да е налице влага, или някаква неизправност в ап. 19 тази неизправност не касае обща част, съответно реда за отстраняване на този теч/неизправност не може да е административния ред, а следва да е гражданско-правен - по реда на чл. 109 ЗС и т.н. за отстраняване и в тези случаи кметът няма никаква компетентност, поради което самата заповед следва да се отмени към настоящия момент, най-малкото защото административния орган не установява по никакъв начин предпоставките за издаването ѝ. Не претендирам разности, надяваме се председателят на ЕС да компенсира тормоза над доверителката ми. В указан от съда срок ще представя писмени бележки във връзка с приетото заключение.

юриск. З.: Поддържаме заповедта. Не сме съгласни и оспорваме заключението на вещото лице, че основният проблем е в ап. 15, и заявеното няколко пъти от вещото лице, че е необходимо да отстрани проблема в ап. 15 и и се провери дали няма теч отново и ако има теч, то този теч със сигурност като местоизточник е ап. 19, което означава, че заповедта е законосъобразна, но нейното изпълнение няма да бъде извършено незабавно, а след ремонт в ап. 15. В хипотезата, че се отмени заповедта, и след ремонт в ап.15 проблема продължи, ще се наложи това административно производство, породило тази заповед, да се повтори отново. Моля да оставите в сила заповедта на районния кмет, моля в мотивите съдът да посочи, че нейното изпълнение е допустимо, в случай, след извършване на ремонт в ап. 15, се установи повторен теч.

К. Г.: Желая да отстраним всички забележки, не искаме да тормозим жалбоподателите, исках да ми се даде опис на всичко нередно и ние да го отстраним. Моля съдът да отложи заповедта, вече доста време загубихме.

адвокат А.: Абсурд е при неизяснена фактическа обстановка да се издава заповед на районния кмет. На стр. 8 от експертизата вещото лице е посочило, че единственият вероятен проблем е по трасето от водомера към вградената конзолна тоалетна, което не е обща част. Понастоящем се установи, че не се знае в коя обща част и налице ли е някакъв недостатък, който да причинява теч. Понастоящем има някаква вероятност, вещото лице загатна, но не е сигурно, че причинител на теча да не е обща част в ап. 19, а да е тръба, която минава през апартамента, тоест неизправна вещь, в който случай районният кмет няма никакви правомощия. Оставянето във всички случаи на заповедта в сила е недопустимо с допълнение, че ако протече или не. След тези ремонти, тепърва трябва да се проверява дали този теч е в общия щранг и т.н.

юриск. З.: Вещото лице не беше сигурно, което създава вероятност в ап. 19 същото да има проблем, което прави законосъобразна заповедта на районния кмет.

Съдът дава възможност на страните в 10-дневен срок да представят писмени бележки и обяви, че

ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,31 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: