

# Протокол

№

гр. София, 27.01.2026 г.

**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:

След спазване на разпоредбите на чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 от АПК, на именното повикване в 14:40 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - С. Л. М. - редовно призован, явява се лично.

ОТВЕТНИКЪТ - кметът на район „С.“ към Столична община - редовно призован, представлява се от юрк. Д., с пълномощно от днес.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА - собствениците на Етажната собственост с адрес [населено място], [улица] (Д. Х., С. П., Д. М., В. Р., Л. А., В. Ч., В. К.) - редовно призовани, не се явяват.

СТРАНИТЕ (поотделно): Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, с оглед на което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба на С. Л. М. срещу Решение № РЛС25-ГР94-4490-3/21.11.2025 г. на кмета на район „С.“ към Столична община, ведно с приложените писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпилата административна преписка.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА (лично): Поддържам жалбата. Водим свидетелите. Да се приеме представената административна преписка, както и доказателствата към жалбата.

ЮРК. Д.: Оспорвам жалбата. Поддържам становището. Моля да приемете административната преписка.

СЪДЪТ намира, че следва да бъде приета административната преписка, послужила за издаване на оспорения акт, както и приложените към жалбата писмени доказателства, тъй като същите са

относими с оглед спорните обстоятелства по делото.

В жалбата е направено искане за допускане на разпит на двама свидетели при режим на довеждане, по което съдът се е произнесъл в мотивите на определението за насрочване на делото, но е пропуснал да го отрази в диспозитива, която грешка следва да се поправи в днешно заседание.

Констатира се още, че в определението за насрочване на делото е отразен следния адрес на етажните собственици - [населено място], [улица], но номерът действително е 29, което следва също да се поправи съдено заседание.

С оглед горното, СЪДЪТ

### О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА доказателствата, приложени към жалбата.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА административната преписка.

ДОПУСКА двама свидетели на жалбоподателката при режим на довеждане.

ДОПУСКА поправка за адреса на етажната собственост, като същата да се чете по следния начин: [населено място], [улица].

ПРИСТЪПИ към разпит на същите.

В залата се въведе свидетелят.

СНЕМА самоличността:

И. И. Т. - 40 г., българка, българска гражданка, без дела и родство със страните.

Предупредена за наказателната отговорност по чл. 290 от НК. Обеща да говори истината.

На въпроси на страните, свидетелката Т. отговори:

Адресът е [улица]. До преди 3 години, 3 години и половина живях на адреса. Родена съм там. Сградата никога не е била поддържана от етажната собственост. Единствено майка ми с добри намерения е мела, чистила и поддържала двора. Покривът никога не е поправян. Доколкото знам той тече повече от 5 години. Аз съм се качвала много пъти на такава и действително виждам небето. Има пролуки, има дупки. В едната част на сградата може би доста години нямаше прозорец. По инициатива на майка ми сложихме дограма. Виждала съм легените и кофите, които съседите от 4-ти етаж слагат, за да се събира водата, която преминава през покрива.

Със собствениците в сградата неофициално сме говорили, но никога до сега не сме предприемали действия да се случи нещо, защото просто няма интерес и хората са незаинтересовани. Не са се провеждали общи събрания. На мен лично ми е казвано „защо искаме ремонт на покрива, след като живеем на първи етаж и на първи етаж не тече“, което е абсурдно по мое лично мнение.

Всеки уикенд съм на адреса – събота или неделя. Веднъж седмично посещавам майка ми и събрание никога не е имало, освен последните две от тази година и още две неформални.

Бях собственик до преди няколко години. В момента майка ми е собственик. Към последните три години не съм собственик.

В предходните три години, когато съм била собственик, аз лично съм чистила, поддържала съм общите части с личен труд, мела съм, чистила съм двора, давала съм пари. Това, което сме направили е да се обезопасят мазетата, да се сложи и там дограма, и съм била с майка ми горе на покрива, правили сме огледи, търсили сме варианти и сме направили една дограма. Това е, което

ние успяхме да постигнем с лични средства. Никой друг от собствениците нищо не е направил, защото никой не иска да даде една стотинка. Не са събрани пари за ремонта, защото никой не иска да дава.

Домоуправителят от 20.09.2025 г. е г-жа С. М.. Преди това не сме имали никога домоуправител. Ние искахме да изберем домоуправител още април месец, на първото неформално събрание и беше отхвърлено. От април до 14.10.2025 г. многократно сме обсъждали ремонта на покрива, дори когато съм се засичала със съседите по стълбите.

Ремонтът на покрива беше темата на всички четири събрания на етажните собственици. Отделно имаме вайбър група, където сме обсъждали проблема. Беше взето решение да се извърши ремонт на покрива. Имаше седем оферти и ние се спряхме на една.

Майка ми се казва Д. Е. Х..

СТРАНИТЕ (поотделно): Нямаме други въпроси.

Разпитът приключи.

СЪДЪТ ВЪРНА личната карта на свидетелката и освободи същата от залата.

В този момент в залата влезе Д. Х. - собственик в етажната собственост, която е водена като свидетел.

СЪДЪТ КОНСТАТИРА, че същата е собственик от етажната собственост, тоест конституирана заинтересована страна, поради което и не може да се явява едновременно в качеството и на свидетел, и на заинтересована страна. Процесуалният закон забранява съвместяване на двете качества.

С оглед горното, СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

НЕ ДОПУСКА до разпит Д. Х..

ДАДЕ СЕ ВЪЗМОЖНОСТ на Д. Х. да участва като заинтересована страна и да даде обяснения, ако желае.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА (лично): Не държа за разпит на втори свидетел. Нямам доказателствени искания.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. Х.: Не мога да преценя за доказателствени искания.

Пояснявам, че е имало решение на общото събрание на етажните собственици, на което сме взимали решение да се извърши ремонт. Разглеждани са оферти шест-седем и сме приели една от тях. Първото събрание беше април месец 2025 г. Второто събрание беше юни, третото август, четвъртото на 28.09 и петото, което беше последното беше на 14.10.2025 г., но пари не може да съберем, въпреки взетото решение, поради тези двата апартамента, които не дават пари, а останалите не искат да плащат и да поемат техните разноски, нито искат да ги принуждават принудително да дадат парите.

ЮРК. Д.: Нямам доказателствени искания.

СЪДЪТ намира, че делото е изяснено от фактическа страна, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА (лично): Моля да бъде уважена жалбата и да отмените оспореното решение. Моля да задължите кмета да издаде заповед за извършване на неотложен ремонт.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА Д. Х.: Заинтересована съм. Живея там от 45 години. Пет години е страшно, тече покривът, подпокривното пространство е мокро, водата се стича до четвърти етаж и стига до третия етаж и това е неотложно, което трябва да се оправи. Нямаме пари в касата. Нямаме фонд „Ремонт“. Два апартамента не искат да платят месечните такси и не искат да дадат пари за ремонта и затова нямаме никакъв шанс да съберем парите. Поддържам жалбата.

ЮРК. Д.: Моля да оставите без уважение жалбата срещу издадения административен акт на кмета на район „С.“. В решението, в което е постановен отказът за издаване на заповед по реда на ЗУЕС подробно са описани обстоятелствата, поради които е постановен отказът. В днешното съдебно заседание, видно от свидетелят, който беше изслушан, както и от обясненията на заинтересованата страна, стана ясно, че са провеждани многократни събрания, на които са взети решения, има избран изпълнител, има събрани пари, защото в етажната собственост по начало се събира фонд от всички собственици, но може да има едни, двама, които да не искат да платят, но това не е основание да искаш да ти издадат заповед за неотложен ремонт, след като имаш избран изпълнител и имаш готовност 80 % от фонда, който ти е наличен да направиш ремонта и по този начин да злоупотребиш с текста на ЗУЕС. Поради това моля да оставите без уважение жалбата и да потвърдите решението на кмета на район „С.“. Претендирам възнаграждение за процесуално представителство.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА (лично): Правя възражение срещу аргументите, защото ние в крайна сметка не може да изпълним смисъла и целта на закона, което дава административният орган в помощ на извършването на ремонта. В този случай аз съм изчерпала всичките възможности, които дори и от общината ни предложиха този чл. 410 и не можахме да стигнем до никъде. Нито можахме да съберем нужното количество гласове, за да осъдим този човек, а той каза, че ще обжалва. От там нататък аз нямам нито решение на събранието, нито имам на другият собственик, който е баща му. ЕГН той самия ми го каза. Даде ни едно село и моите лични обследвания удостовериха, че той не живее в това село там от 2019 г., тоест той ме въведе в заблуждение, а на всичкото отгоре понеже го търсихме по този начин да съберем парите единият от собствениците, който беше заявил още в началото, че не иска да стигне до този момент, се ядоса и го каза точно по този повод и той да плаща. Така че ние в крайна сметка сме с два отказа от тези хора, а другите хора не желаят да съберат тяхната сума и да си я поделим. Аз имах лично предложение към този човек, който е с най-голям дял, като му предложих да платя неговата една четвърт от задължението от мен, а да приложим изпълнителния лист, който е към другият съсобственик, който е баща му. Това също беше отказано. Не намираме начин да накараме тези хора да поемат ангажимент и задълженията си към апартаментите си. Затова съм принудена към административният орган да се намеси и да ми съдейства, защото той има повече лостове, за да накара тези хора да си изпълнят задължението.

ЮРК. Д.: Във връзка със заявлението на жалбоподателката, ГПК дава достатъчно способности за некоректни длъжници на етажна собственост, за да бъдат събрани средствата, които са длъжни за ремонт на общи части. Това не е редът, по който са поискали и затова казвам, че това е злоупотреба с правна норма.

ЖАЛБОПОДАТЕЛКАТА (лично): Не съм съгласна с размера на възнаграждението.

**СЪДЪТ** счете делото за изяснено от правна страна и **ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15:03 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: