

РЕШЕНИЕ

№ 27019

гр. София, 05.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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:

Производството е по реда на чл.54а от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.
Образувано е по жалба от И. И. М.-Б. и Б. А. Б. срещу Заповед №РПД25-РД-09-91/30.06.2025г. на кмета на Район „П.“, с която на жалбоподателите е наредено да осигурят достъп на представители на етажната собственост до самостоятелен обект с идентификатор 68134.614.142.2.137 и административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. 19, с цел извършване на необходимите ремонтни дейности за отстраняване на теч, който засяга, както общи части на многофамилната жилищната сграда, така и разположени под него самостоятелни обекти. В жалбата е направено искане за прогласяване нищожността, алтернативно – за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалния закон. Сочи се, че в заповедта не са индивидуализирани общата част на етажната собственост, която следва да се ремонтира, ремонтните дейности, които следва да се извършат, тяхната продължителност; като не са извършени и проучвателни дейности за необходимост от ремонт и в какво следва да се изрази той.

В съд. з. жалбоподателите И. И. М.-Б. и Б. А. Б., чрез пълномощника си-адв.А. поддържат жалбата си.

Ответникът- кметът на Район „П.“, чрез юриск.З., оспорва жалбата.

Заинтересованата страна Етажната собственост в сграда с административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] представлявана в съд.з. от председателя на Управителния съвет К. П. Г., оспорва жалбите.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от Протокол за проведено на 13.06.2024г. общо събрание на етажната собственост [населено място],[жк], [жилищен адрес] на същото е взето решение да се осигури достъп от собственика на ап. 19 до вертикалната тръба и свързващите тръби За отпадни води, преминаващи през банята, с цел извършване на неотложен ремонт върху тях с оглед отстраняване на теч. Видно от протокол от общо събрание, проведено на 19.09.2024 г., е взето решение, с което управителният съвет е упълномощен да извърши всички необходими действия, включително правни и технически, във връзка с отстраняване на теча.

Със Заявление № РПД25-ГР94-166/31.01.2025 г. от председателя на Управителния съвет на Етажната собственост е поискано от кмета на Район „П.“ да издаде заповед, с която да се задължат собствениците на апартамент №19 да осигурят достъп до него с цел отстраняване на теч от канализационна тръба, какъвто достъп те отказват да предоставят доброволно.

При извършена на място на 10.02.2025г. проверка от служител от отдел „Устройство на територията, кадастър, регулация и контрол на строителството" към Столична община - район „П.“, за която е съставен констативен протокол №671/10.02.2025г., са установени множество течове по вертикалните канали в ап.15, ап.11 и ап.7. При проверката достъп до ап.19, под който започва теча, не е осигурен.

С оспорената Заповед №РПД25-РД-09-91/30.06.2025г. на кмета на Район „П.“, на основание чл.54а ЗУЕС, е наредено на Б. А. Б. и И. И. М.-Б., в качеството им на собствениците, да осигурят достъп на представители на етажната собственост до самостоятелен обект с идентификатор 68134.614.142.2.137 и административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. 19, с цел извършване на необходимите ремонтни дейности за отстраняване на теч, който засяга, както общи части на многофамилната жилищната сграда, така и разположени под него самостоятелни обекти.

За заповедта жалбоподателката И. И. М.-Б. е уведомена на 21.08.2025г. /л.47 от делото/, като жалбата, по която е образувано настоящото производство, е подадена на 28.08.2025г.

Съгласно заключението на вещото лице-инж.Д. Р. по назначената по делото съдебно-техническа експертиза основната причина за течът в апартамент 15 е некачествен ремонт на канализационния клон в същия, поради което преди да се установи дали действително има проблем в ап.19 – евентуално ниско долу при останалата част от каменивата тръба и да се пристъпи към отстраняването му, следва да се извърши ремонт в ап.15.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са адресати на акта и са неблагоприятно засегнати от него, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване, с оглед данните за съобщаване на акта и данните за датата на подаване на жалбата. По съществото ѝ, като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Заповедта е издадена на основание чл.54а, ал.1 ЗУЕС, съгласно която при прието решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за извършване на дейности по чл.6, ал.1, т.12 и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед, с която задължава собственика да

осигури необходимия достъп.

Предвид това съдът приема, че оспореният административен акт е издаден от компетентен административен орган в кръга и пределите на предоставената му от посочената норма власт.

Спазено е изискването за форма, регламентирано в чл.59 АПК, доколкото приложимият специален закон ЗУЕС не съдържа особени изисквания към формата и съдържанието на акта – заповедта е издадена в писмена форма и съдържа задължителните реквизити, предвидени в ал.2 на чл.59 АПК.

Спазена е и процедурата за издаване на заповедта, предвидена в ал.2 на чл.54а ЗУЕС – заповедта е издадена по подадено от председателя на УС на ЕС искане, придружено с необходимия протокол, обективиращ отказа на собственика за осигуряване на достъп, подписан от двама други собственици в ЕС. Не се констатират допуснати нарушения на административно-производствените правила, касаещи правото на участие на жалбоподателите в административното производство, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно - обосноваващи отмяната на акта само на това основание.

За да прецени съответствието на заповедта с материалния закон, съдът взе предвид следното:

Разпоредбата на чл.54а ЗУЕС регламентира специфични правомощия на кмета на общината, респ. района в случаите, когато не може да бъде постигнато съгласие между собствениците в етажната собственост за извършване на ремонтни и други подобни дейности по общите части на сградата или в други помещения. Правната възможност за административна намеса в гражданскоправни отношения и регулирането им е обусловена от естеството на собствеността и необходимостта от извършване на конкретни действия, засягащи собствеността на отделни етажни собственици. За да бъде издадена заповед по чл.54а ЗУЕС законът изисква кумулативното наличие на решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за извършване на дейности по чл.6, ал.1, т.12 и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект – ал.1 на чл.54а ЗУЕС. В случая тези предпоставки са налице.

Заповедта по чл.54а ЗУЕС, също така, следва да касае извършването на дейности по чл.6, ал.1, т.12 ЗУЕС - проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата. В случая, обаче, с оспорената заповед е нареден достъп за извършване на ремонтни работи за отстраняване на теч, без по делото да са представени доказателства за предварително проучване и без в заповедта да е посочено какви ще са строително-монтажните работи при този ремонт – напр. дали се налага да се къртят плочки или стени, ще се сменят ли инсталации, какви и с какви материали, на коя обща част ще се прави ремонт; колко време ще продължи той. Липсата на тази конкретика в заповедта, затруднява правото на защита на жалбоподателите, като ги поставя в положение на неизвестност какви точно действия по ремонт следва да търпят при изпълнението на заповедта за предоставяне на достъп в имота им. Въпреки становището на заинтересованата страна, че ЕС е взела предвид мнение от специалисти относно причините за теча, доколкото липсват по делото конкретни данни за извършени предварителни проучвания, в тази връзка следва да бъде съобразено заключението на вещото лице, според което основна причина за този теч са проблеми в апартамента под този на жалбоподателите и че е най-целесъобразно да се отстранят проблемите с PVC-тръбите на канализационния клон в ап.15, преди да се пристъпи към ремонт в ап.19, ако теч продължи. Следва да бъде отбелязано и, че ако не са били ясни предварително работите които ще следва да

се извършват, ЕС е могла да поиска достъп за проучвателни работи от жалбоподателите или при техен отказ – по реда на чл.54а ЗУЕС, преди да се поиска достъп за извършване на ремонт.

С оглед горното, съдът намира, че следва да отмени като незаконосъобразна оспорената заповед.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед №РПД25-РД-09-91/30.06.2025г. на кмета на Район „П.“.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪ

ДИЯ: