Р Е Ш Е Н И Е
№

гр. София, 09.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 77 състав,** в публично заседание на 17.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **11223** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 228, чл. 225а от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на Р. К. К. от [населено място], срещу Заповед № РТР25-РА30-1/10.09.2025 година на Кмета на район „Т.“ - Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж „Санитарен възел с предверие и две бани с тоалетни“, изграден в общите части на сграда, находяща се в [населено място], район „Т.“, [улица].

Жалбоподателката твърди, че е собственик на три тавански стаи и избено помещение в сградата, находяща се в [населено място], [улица]. Твърди, че разпоредения за премахване „строеж“ е общ за етажната собственост и се използва от нея като собственик на тавански помещения. Твърди, че Заповедта е постановена при допуснати нарушения на процесуалните правила и при неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че административният орган не е установил относимите факти, в резултат на което е направил неправилен извод, че строежът е незаконен. Твърди, че от построяването на сградата през 1934 година на мястото на разпоредения за събаряне „строеж“ е съществувал санитарен възел, видно от архитектурния проект и заснемането на сградата от Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН). Твърди, че в Нотариален акт № 13, т. V, н.д. 1003/1953 година като съседен на описания обект е вписан „клозет“. Твърди, че за санитарния възел не е издадено Разрешение за строеж, тъй като същият е изграден през 1934 година. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателката, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед.

Ответникът – Кмет на район „Т.“ – Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Не изразява становище по същество.
Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:
Със Заповед № РТР25-РА30-1/10.09.2025 година е разпоредено премахване на незаконен строеж „Санитарен възел с предверие и две бани с тоалетни, изграден като преустройство в общи части за Етажната собственост подпокривни части. За да постанови този резултат органът е приел, че строежът е изграден в общи части на сграда, находяща се в [населено място], [улица] без разрешение на Общото събрание на собствениците на жилищната сграда, без проект и разрешение за строеж.
Жалбоподателката се легитимира като собственик на две тавански стаи и избено помещение, находящи се в [населено място], ул. „Ц. Б. I „ № 57 с площ от 16, 14 и 1 кв.м., представляващи част от четиристаен тавански апартамент с площ от 82 кв.м, въз основа на Нотариален акт № 57, т. VI, н.д. № 1095/30.01.1996 година. Въз основа на Нотариален акт № 57, т. I, рег. № 752, н.д. № 54/04.02.2008 година жалбоподателката се легитимира като собственик на таванска стая с площ от 9 кв.м., находяща се в същата сграда.
С оглед на горното съдът намира, че същата е активнолегитимирана да оспори Заповедта. Същата не е връчена на жалбоподателката, поради което подадената на 23.09.2025 година жалба е в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК.
Административното производство е започнало по подаден сигнал за незаконно строителство на таванския етаж.
С Констативен акт № 3/22.08.2025 година е извършена проверка след подаден сигнал за теч в сградата. В протокола е вписано, че строежът представлява „Санитарен възел с предверие и две бани и тоалетни, изградени в общи части на сграда, находяща се в [населено място], [улица]“. Посочено е, че достъпът до санитарния възел е осигурен през общо за етажната собственост помещение. Посочено е, че за строежа не е налице решение на Общото събрание на етажните собственици, проект и разрешение за строеж.
В Писмено становище от 12.09.2025 година, след издаване на оспорената заповед) жалбоподателката е посочила, че е уведомена за констативния протокол на 07.09.2025 година.
Видно от представения картон № С-417-367 четириетажната сграда, находяща се в [населено място], [улица] е паметник на културата, декларирана с Писмо № 1727/21.05.1975 година. Към картона е представена схема на помещенията в сградата, от която е видно, че от двете страни на стълбищната клетка са разположени WC помещения.
Видно от Обяснителна записка м.11.2017 година е направено архитектурно заснемане на 2 бр. тавански стаи и общи части към сградата : вестибюл, предверие към тоалетни, тоалетна и тоалетна с душ. Описано е, че таванско помещение № 1 е с площ от 14,57 кв.м. и разполага с входна врата от общите части; вестибюл и е остъклено с един прозорец от южната фасада (към вътрешния двор на сградата). Таванът е частично скосен и частично плосък. Помещението граничи с тавански стаи на други собственици, обща стълбищна клетка и общия вестибюл. Таванско помещение № 2 е с площ от 16,27 кв.м., разполага с входна врата откъм общите части, вестибюл и е остъклено с два прозореца към южната фасада и западната фасада (към двора на ОУ „Св. Патриарх Е.“, Таванът е частично скосен и частично плосък. Помещението граничи с тавански стаи на други собственици и общия вестибюл, Тоалетната с квадратура 1,50 кв.м, изцяло вътрешна, Тоалетна с душ с квадратура 1,52 кв.м. с два прозореца към северната фасада
От Заключението на допуснатата Съдебно-техническа експертиза от 24.03.2026 година е видно, че сградата е построена през 1925 година и санитарният възел е изграден тогава и е представлявал

еднопространствено помещение от 5 кв.м. Вещото лице сочи, че в момента на извършване на отгледа са обособени две санитарни клетки и коридор, отделени с леки преградни стени с площ на санитарните помещения 1,35/1,11 м. и 1,96/0,88 м. Вещото лице сочи, че в двете помещения са поставени тоалетни чинии, като в едното помещение същата е монтирана на мястото на мивка. В с.з., проведено на 02.04.2026 година, вещото лице изрично е посочило, че тоалетната чиния, в условно опредено като първо помещение, е монтирана на мястото на съществуваща преди преустройството мивка. Вещото лице е посочило, че в едното обособено помещение няма прозорец или принудителна вентилация.
От Заключението на допуснатата Съдебно-техническа експертиза от 19.05.2026 година се установява, че санитарното помещение на тавана е изградено с построяване на сградата. Вещото лице е посочило, че в момента на огледа се установяват две санитарни помещения с тоалетни чинии и коридорче.
Съдът кредитира заключения само досежно установените от вещите лица технически данни.
От показанията на разпитания в с.з. на 28.05.2026 година свидетел С. П. А. се установява, че през 1992 година санитарното помещение е било разделено на две части като във всяка част е имало тоалетна чиния.
Въз основа на така установеното от фактическа страна съдът прави следните изводи :
Заповедта е издадена от компетентен орган – Кметът на район „Т.“, арг. чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ.
Административният орган не е събрал сведения за етажните собственици и не ги е уведомил за започналото производство, което е довело до ограничаване на правата им, от една страна и неизясняване на относимите факти, от друга.
Жалбоподателката признава, че е уведомена за констативния акт на 07.09.2025 година, три дни преди издаване на заповедта. Писменото и становище по акта е от 12.09.2025 година. В него се съдържат твърдения, които не са изследвани, поради издаване на заповедта.
Заповедта не отговаря на изискванията на чл. 59, ал. 2 от АПК, тъй като в мотивната и част липсва описание кога е изпълнен „строежът“ и какво представлява. Липсва скица.
Допуснатите нарушения в процедурата следва да се квалифицират като съществени процесуални нарушения.
Предметните предели на оспорването се очертават от фактическите установявания в оспорения акт и не могат да бъдат допълвани в хода на съдебното следствие.
В конкретния случай при липсата на посочване на периода на извършване на „преустройството“, от една страна се препятства защитата на жалбоподателката и от друга, проверката за законосъобразност на заповедта, която съда трябва да извърши.
Констатираните нарушения са достатъчни за отмяна на оспорената заповед.
За прецизност на изложението съдът излага и следните мотиви :
Съдът намира, че не се касае за незаконен строеж по смисъла на § 1, т. 38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.
Касае се за текущ ремонт - извършено вътрешно преустройство на санитарно помещение, етажна собственост, след 2017 година.
Легално определение на понятието „текущ ремонт“ е дадено в § 5, т. 43 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и това е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.
Ремонтът се изразява в разделяне на съществуващо санитарно помещение на три части : 1.) антре;

2.) WC; 3.) WC с леки преградни стени. Обособените санитарни помещения са с размери 1,35/1,11 м. и 1,96/0,88 м. Изграденото отговаря на установените в практиката изискванията за площ на помещенията : площ – най-малко 1 кв.м., ширина 0,80 - 1,20; дължина 1,20 м., (ако вратата се отваря навън) или повече, ако се отваря навътре, за да не удря чинията; светла височина 2,30 м. Едното от помещенията е с пряко проветрение – прозорец, другото - с непряко проветряване, допустимо по чл. 115, ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 година за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредбата).
Съдът намира, че доколкото се касае за ремонт на общи части, извършени със средства на жалбоподателката не е необходимо решение на общото събрание на етажната собственост.
С оглед на горното оспорената заповед, като постановена при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон, следва да се отмени.
На жалбоподателката следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 295,11 евро, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК.
Мотивиран от изложеното съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РТР25-РА30-1/10.09.2025 година на Кмета на район „Т.“ - Столична община.
ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на Р. К. К., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата от 1 295,11 (хиляда двеста деветдесет и пет и 0,11) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.
РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба в 14 дневен срок от връчването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ :