

РЕШЕНИЕ

№ 28944

гр. София, 17.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 18.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **4914** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на В. Й. П. срещу Заповед № САГ25-РА-30-015/28.01.2025г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.195, ал.4 вр. ал.1 и чл.196, ал.3 и ал.5 ЗУТ е наредено на А. Н., Г. Н., С. Н., В. Д., В. П., С. П., А. Б., Б. А., Л. Д., Р. П. и А. М. да предприемат действия за поправяне и заздравяване на покрива и водосточната инсталация на сградата като се изготви проект, който да бъде представен за одобряване в район „О.“-СО.

Жалбоподателката моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна. Твърди, че е издадена без да се вземат предвид всички относими към случая факти, а именно обстоятелствата, поради които е повреден покривът на сградата. Твърди, че щетите по общите части на сградата не са причинени от нея, а са в резултат на неправомерни действия на А. М., собственик на таванско помещение. Същият направил конструктивни промени като съборил стена и изградил тераса от страната на [улица] без да е получил съгласието на етажната собственост. В резултат на тези нерегламентирани дейности бил повреден покривът на сградата и водосточната система, а в резултат на тази повреда се появили течове, мокри стени и мухъл в жилищата на етажните собственици, влошили се условията за обитаване и се направили разходи за ремонти. А. М. отказал да възстанови покрива и да поправи причинените от него щети като вместо това подал жалба в районната администрация, настоявайки останалите собственици да заплатят ремонта на щетите, причинени от неговите незаконни действия.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Н., която моли от името на жалбоподателката и заинтересованите страни П. В. В., С. П. Н. и Г.

П. Н., съдът да отмени заповедта като незаконосъобразна и да уважи жалбата, като задължи административния орган да издаде нова заповед, с която да изследва реалната обстановка и след потвърждаване на твърденията, че всъщност отговорен за това състояние на сградата е собственикът на таванския апартамент да го задължи да извърши тези действия, описани в заповедта, предмет на оспорване. Претендира присъждане на направените по производството разноски. Подробни съображения излага в писмени бележки.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка, намира обжалваната заповед за законосъобразен административен акт, по отношение на който не са налице отменителни основания.

Заинтересованата страна А. Н. чрез назначения особен представител по чл.137, ал.6 АПК адв.Л., изразява становище за основателност на жалбата.

Заинтересованата страна А. С. М. чрез адв.Х. М., в молба, постъпила по делото на 17.06.2026г. излага пространни съображения за взаимоотношенията със съседите си, извършените ремонти, твърдения, че влагата е започнала след подмяна на керемиди в частта на покрива, попадаща над друго таванско помещение. Твърди, че не е премахвана стена в собственото му такова, но същевременно, че е подадено искане за издаване на удостоверение за търпимост. Твърди, че на терасата е изпълнена хидроизолация.

Останалите заинтересовани страни Л. В. Д., Р. В. П., В. М. Д., Б. В. А. и С. Г. П., не се явяват и не се представляват в съдебно заседание, не ангажират становище по жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие по делото и не изразява становище за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София-град, като се запозна с изложеното в жалбата, становището на ответника и заинтересованите страни и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – насочена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ, подадена е от лице, което е адресат на акта и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване. Съгласно представените по делото доказателства, заповедта, предмет на оспорване е съобщена по реда на § 4, ал.2 ДР ЗУТ чрез залепване на съобщение на входната врата на сградата на 13.03.2025г. /л.69/. Жалбата, по която е образувано настоящото производство, е заведена при ответника на 20.03.2025г.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, по следните съображения:

Заинтересованите страни Л. Д. и Р. П., задно с В. Н., като ползвател на апартамент в сградата на [улица], [населено място], сезирали кмета на район „О.“-СО с жалба за проблеми в жилищната сграда, заведена с вх.№ РОБ23-ГР94-195/17.02.2023г. В жалбата е посочено, че заинтересованата страна А. М., собственик на таванско помещение над ап.10, непрекъснато наводнява, за което има образувана преписка от 2015г. Посочено е също, че преустроил един от таваните в стая и тераса като терасата е открита и от нея влагата е постоянна. Освен това не санирал частта от стената, която му се полага и сега тя се руши и оттам се просмуква влага в съседните апартаменти. Отправено е искане той да бъде задължен да си покрие качествено терасата и да измаже или санира прилежащата част от стената.

Във връзка с тази жалба, Л. Д., Р. П. и В. Н. са уведомени с писмо от 07.03.2023г., че следва на 03.04.2023г. в 11,00 часа да осигурят достъп на служители от районната администрация за извършване на проверка в апартамент на ет.4, а с писмо изх.№ Към РОБ23-ГР94-195-/2/ от 07.03.2023г. /л.19/ А. М. е уведомен, че на същата дата и в същия час следва да осигури достъп до тавански апартамент негова собственост, находящ се ет.5 от жилищната сграда. Видно от

известие за доставяне /л.19 – гръб/, това писмо е получено от Х. М. на 25.03.2023г.

По делото е приет като доказателство – част от административната преписка, Констативен протокол № РОБ23-ГР94-195/03.04.2023г., видно от който при извършената проверка на място е констатирано, че в апартамент, находящ се на ет.4 е налице мухъл, следи от теч по тавана, непосредствено под терасата на таванския апартамент и около комините в същото помещение. По ъглите на помещение – спалня са налични мухъл и плесен. Таванът на стълбищната клетка е с подкожушена мазилка, която на места е паднала. Таванският апартамент е частично ремонтиран като са шпакловани и боядисани стените, подменена е подовата настилка. В помещението с терасата са складирани вещи и няма достъп до същата за извършване на оглед. В констативния протокол са поместени снимки на помещенията, в които е констатирано наличие на мухъл и плесен.

С писмо изх.№ РОБ23-ГР94-195-/3/ от 05.05.2023г. /л.21/ Л. Д., Р. П. и В. Н. са уведомени за резултатите от извършената проверка на място, както и за това, че е извършена повторна проверка на 20.04.2023г. и е направено заснемане на състоянието на покрива с дрон. От тази проверка е констатирано, че източният скат на покрива е изцяло ремонтиран като керемидите са подменени с нови. Западният скат на покрива е частично ремонтиран като по-голямата част е в лошо състояние – на места липсват керемиди и обшивката е компрометирана като покривът не отговаря на изискванията по чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ, предвид което до управителя на ЕС е изпратено указателно писмо /л.22/ за предприемане на действия за ремонт на покрива с указан срок за предприемане на тези действия 60 дни.

Видно от Констативен протокол № РОБ23-ГР94-195/05.06.2023г. /л.23/, е извършена трета проверка на място, при която е осигурен достъп до терасата в таванския апартамент. На място е установено, че наклонът на покривните скатове е в посока към терасата и върху нея се събира голяма част от водата при валежи. Част от ламаринената обшивка на покрива е компрометирана и на места липсва. Керемидите са разместени и счупени, като на места липсват. Водосточните тръби са деформирани и в лошо състояние. Констатациите на проверяващите са онагледени със снимки, поместени в самия констативен протокол.

С оглед така направените констатации, с писмо изх.№ РОБ23-ГР94-195-/5/ от 18.07.2023г. /л.24/, управителят на ЕС Х. Н. е уведомен, че в това си състояние сградата не отговаря на техническите изисквания по чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ и в тази връзка в изпълнение изискванията по чл.196, ал.2 ЗУТ етажните собственици са поканени да се явят на изслушване на 21.08.2023г. от 15,30 часа в сградата на районната администрация.

Видно от Констативен протокол от 21.08.2023г. /л.25/, постоянно действащата комисия по чл.196 ЗУТ към район „О.“-СО е провела изслушване по случая като на него са се явили Л. Д., В. Н., В. Д. и Х. М.. Комисията обяснила на собствениците за проблема на покрива, в резултат на което се получава овлажняване на стените и подовите плочи като Х. М. уведомила, че седмица преди изслушването е извикала специалисти, които да извършат оглед на покрива и проверка на състоянието му. Присъствалите се обединили около мнението, че следва да се предприемат незабавни мерки за ремонт на компрометираната част от покрива и водосточната инсталация.

Съставен е Констативен протокол № РОБ23-ГР94-195/04.10.2023г. от постоянно действащата комисия по чл.196 ЗУТ при район „О.“-СО, с който е предложено да бъдат предвидени мерки за поправяне на покрива на жилищната сграда и водосточната инсталация като гореописаните действия се осъществят от всички собственици на сградата в срок, определен от кмета на СО по реда на чл.196, ал.3 ЗУТ. Така съставеният протокол е съобщен на Л. Д., Р. П. и В. Н., подали жалбата до районната администрация и Х. Н., в качеството му на управител на ЕС като са уведомени, че могат да подадат възражение срещу констатациите в него в 7-дневен срок от

получаването му.

В срока за възражения такова е подадено от Л. Д., Р. П. и В. Н., като се посочва, че районната администрация не е констатирила незаконно изградената от А. М. тераса от западната страна на сградата, от която именно тече в апартамента на четвъртия етаж, не е обсъдила обстоятелството, че стената, прилежаща към таванския апартамент не е санирана, което позволява просмукване на влага, както и незаконното затваряне на източната тераса. Предвид това е отправено искане отговорността за ремонта да бъде насочена персонално към М..

С писмо от 13.12.2023г. преписката, образувана по жалбата на посочените по-горе лица е изпратена на главния архитект на СО за предприемане на действия по компетентност. По делото няма информация за последвало издаване на заповед.

На 11.09.2024г. постоянно действащата комисия по чл.196 към район „О.“-СО е съставила нов Констативен протокол за състоянието на пететажната жилищна сграда на [улица]. Установени са всички собственици в етажната собственост /жалбоподател и заинтересовани страни по настоящото дело/, потвърдено е така описаното състояние на покрива и водосточната система. Направено е предложение да бъдат предвидени мерки за поправянето им при спазване разпоредбите на ЗУТ като действията се извършат от всички собственици в етажната собственост. Констативният протокол е изпратен на главния архитект на СО за предприемане на последващи действия, съобразно предоставените му правомощия, в резултат на което при идентични фактически установявания е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж.А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установи следното:

Жилищната сграда на [улица] [населено място] е изпълнена въз основа на Билет № 25/1942г. и одобрено преустройство в тавана с Позволителен билет № 51/16.04.1965г., с което се обособява едностаен тавански апартамент. Реално таванският етаж в резултат на преустройството от 1965г. е претърпял промяна само в частта към вътрешния двор, където са обособени таван № 1 и помещение Сушилня.

Покривните линии към [улица] в частта над таванското помещение в северозападната част на покрива са променени и не съответстват на одобрените проекти от 1942г. и 1965г. Несъответствието на покривната равнина спрямо одобрените проекти е в участък с дължина 2,4м и ширина 4,0м, където частично е променен наклона като покривът е задигнат над част от северозападното таванско помещение и е премахнат на 2,5м от западната фасадна стена, където е обособена открита тераса с монтиран метален навес с покритие от поликарбонатни плоскости над нея.

В частта на покривната равнина към улицата също е направен частичен ремонт, но има участъци, където не са подменени керемидите, на места керемидите са се разместили /смъкнали по наклона/ дори в ремонтираната част, а в неремонтираните части видимо керемидите са стари и доста напукани и счупени.

В частта на покривната равнина към двора е направен частичен ремонт над таванския апартамент. Не е ремонтирана частта над стълбищната клетка, където видимо керемидите са стари, начупени и компрометирани.

Като цяло отвеждането на дъждовните води от покривните равнини към улицата е компрометирано, защото по-голямата част (ок.3/4 от цялата площ на западния покрив) водите се събират в улици, които са с наклон към терасата и се оттичат в терасата, откъдето през много малък барбакан /чучур/ с отвор h=1см./ширина 1,5см, се оттичат в седящия улук пред терасата и

оттам във водосточната тръба, разположена в североизточния ъгъл на сградата. Прекъсната е връзката между улука и водосточна тръба при терасата, в резултат на което 3/4 от дъждовните води от целия покрив се отвеждат в терасата, която тъй като барбаканът е много малък, се завирява и навлиза вода в таванското помещение и респективно има теч и постоянна влага в апартамента отдолу.

Освен гореописаните несъответствия, изразяващи се в промяна на наклоните на покрива, частично премахване на покрива и неправилно водоотвеждане на дъждовните води вследствие на променени наклони, липса на връзка между улук и водосточна тръба и събиране на много голямо количество дъждовни води в терасата, се установяват следи от сериозни течове от покрива над таванското помещение, който е променен без одобрени строителни книжа. При това състояние на керемидите е възможно да има и частично компрометирана носеща дървена конструкция на покрива, но поради липса на достъп до подпокривното пространство и невъзможност за пряк оглед, вещото лице не е категорично по този въпрос. Според експерта категорично се налага ремонт и промяна във водоотвеждащата система /улуци и водосточни тръби/, която да промени наклоните на улуците и да отведе водите директно от улуците във водосточните тръби, без да се изливат в терасата, както е в момента.

Съгласно одобрените проекти за сградата, към [улица] трябва да има таванско помещение с размери дължина 7,5м и ширина 3,40м. На място таванското помещение е със светли размери: дължина 4,25м и ширина 3,40м, като е изградена стена, в която има прозорец и балконска врата, а останалата част от таванското помещение е преустроено в открита тераса. Променен е наклонът на покрива над съществуващото в момента таванско помещение и е премахнат покрива над терасата, където е изграден навес с покритие от поликарбонат. Така извършеното преустройство е показано на снимката на стр.8-ма от заключението – л.192 по делото. Видно от тази снимка съществуващият покрив е частично премахнат - в частта към фасадата на сградата, изпълнена е стена, която да затвори оформеното помещение, зидът, върху който е лежал покрива в тази част е надстроен /повдигнато в жълто/ като по този начин е обособена открита тераса, непредвидена с проекта на сградата.

Според вещото лице промените, описани по-горе, се отразяват на състоянието на покрива и на водосточната система и в много голяма степен те са причината за уврежданията и течовете в дневната на апартамента отдолу /под терасата/. Достъп до това таванско помещение и терасата има само през таванския апартамент.

За всички гореописани промени, извършени в западната част на таванския етаж /към [улица]/ няма одобрени строителни книжа и няма разрешение за строеж. Съгласно действащия ПУП за м.Зона Г-14, кв.514, жилищната сграда на [улица] част от сключено застрояване на два калкана, където кота било и кота корниз се доказват с РУП, какъвто няма към момента. Извършените промени в покривната конструкция представляват намеса в общите части на сградата, за които съгласно чл.185, ал.2 ЗУТ е необходимо съгласие на етажната собственост. Установените промени не са законно изпълнени и следователно се налага изготвянето и одобряването на цялостен инвестиционен проект, както е предписано с оспорената заповед.

Установените промени и увреждания създават реални предпоставки за нанасяне на щети по конструкцията на сградата (дървена покривна конструкция, стоманобетонова плоча между 4 и тавански етажи, обрушване на тухлена зидария по калкан и т.н.). Съществуващите течове в апартамента на четвърти етаж, появилата се плесен и мухъл по стени и тавани са опасни за здравето на живущите. Вследствие на системните течове от таванския етаж има реална опасност мазилката от тавана в дневната на апартамента

на четвъртият етаж да падне, което създава опасност за живущите. Ако не се вземат спешни мерки и не се спрат течовете от покрива и от терасата има реална предпоставка за увреждане на конструкцията на сградата и здравето на живущите.

Според вещото лице от техническа гледна точка, предписанието в оспорената заповед е на база правилна оценка на състоянието на сградата, тъй като има течове не само в северозападната част на сградата – там, където са направени промените в покривните равнини и във водоотвеждането, но има течове и при стълбищната клетка, където няма промени, а течовете са вследствие на увредено от времето и метеорологичните условия покривно покритие - керемиди и ламаринени обшивки.

Въз основа на тези фактически установявания съдът достига до следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл.195, ал.1 ЗУТ собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл.169, ал.1 и 3, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики. Според ал.4 на с.р., в случай че обект по ал.1 не се поддържа в добро състояние, кметът на общината издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

Правомощията си по последната разпоредба кметът на СО е предоставил на главния архитект на общината със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. – т.1.37 от нея, с оглед което оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт.

Спазено е изискването за форма на административния акт, разписано в чл.59 АПК, доколкото специалният закон не предвижда специфични различни изисквания към формата и съдържанието на акта – заповедта е издадена в предписаната писмена форма и съдържа задължителните по чл.59, ал.2 АПК реквизити, в т.ч. фактически и правни основания за издаването ѝ. При издаване на оспорената заповед не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат определени като съществени и съответно да мотивират отмяната ѝ само на това основание. Състоянието на строежа е установено по реда на чл.196, ал.1 ЗУТ, като констатациите на комисията не се оспорват от жалбоподателката и не се опровергават от доказателствата, събрани в съдебното производство по обжалване на акта. По същество нейните възражения се свеждат до това, че уврежданията на сградата са в резултат от извършеното от заинтересованата страна А. М. незаконно преустройство на таванското помещение, а задължението за поправяне и заздравяване на сградата е възложено в тежест на всички етажни собственици, в т.ч. и жалбоподателката.

От доказателствата по делото обаче, вкл. приетото без оспорване от нейна страна заключение на съдебно-техническа експертиза, се установи, че течове има не само в северозападната част на сградата – там, където са направени промените в покривните равнини и във водоотвеждането вследствие извършеното преустройство, но има течове и при стълбищната клетка, където няма промени, а течовете са вследствие на увредени от времето и метеорологичните условия керемиди и ламаринени обшивки. Разпоредбата на чл.195, ал.4 ЗУТ изрично предвижда, че задължението за поправяне и заздравяване на сградата се възлага на собственика, в случая на етажните собственици. Разпоредбата е в корелация с чл.38, ал.1 от Закона за собствеността /ЗС/, предвиждащ, че при сгради,

в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване, а според ал.3 ЗС общите части не може да се делят. От своя страна чл.48, ал.3 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ предвижда, че разходите за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти, съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Безспорно по делото се доказва, че част от несъответствията на сградата с изискванията по чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ са в резултат на извършена намеса в строителната конструкция от страна на един от етажните собственици – заинтересованата страна А. М.. Това обстоятелство обаче, предвид констатираното цялостно влошено състояние на покрива и водоотвеждането на дъждовните води поради неподдържането му в добро състояние от ЕС, не променя извода за правилно приложение на материалния закон от страна на ответника при издаване на оспорената заповед. Отношенията между етажните собственици по този въпрос – в какво съотношение ще бъдат разпределени между тях разходите за ремонта предвид разпоредбата на чл.6, ал.1, т.2 ЗУЕС и доказана увреда на общи части от един от етажните собственици, следва да бъдат решени по реда, регламентиран в ЗУЕС – с решение на общото събрание на етажната собственост, което подлежи на изпълнение по реда на чл.38 ЗУЕС.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт, по отношение на който не се установи някое от основанията за отмяна по чл.146 АПК, съответно подадената срещу нея жалба като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото на жалбоподателката разноски не се следват.

На адв.Л. следва да се издаде разходен касов ордер за сумата от внесения депозит за възнаграждение на особения представител. С оглед разпоредбата на чл.36а от Закона за адвокатурата и предвид липсата на преходна разпоредба, уреждаща заварените случаи, молбата на адв.Л. от 14.05.2026г. за определяне на допълнително възнаграждение в хипотезата по чл.7, ал.9 от наредба № 1/09.07.2004г. да се изпрати на Адвокатския съвет на С. адвокатска колегия.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Й. П. срещу Заповед № САГ25-РА-30-015/28.01.2025г. на главния архитект на Столична община.

ДА СЕ ИЗДАДЕ РКО на адв.К. Л. за сумата от 331,83 евро /превалутирани 650 лева/, от

внесения депозит за възнаграждение на особения представител.

ДА СЕ ИЗПРАТИ препис от молбата на адв.К. Л. от 14.05.2026г. на Адвокатския съвет на С. адвокатска колегия.

Решението в частта, с която е отхвърлена жалбата, може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните по реда на чл.137 от АПК.

Съдия: