

РЕШЕНИЕ

№ 17353

гр. София, 07.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 23.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **11966** 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 връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на К. Г. Я., подадена чрез адв.А. К. – САК, срещу Заповед № РИЛ25-РД09-384/07.10.2025г., издадена от кмета на Район „И.“-СО, с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ му е наредено премахването на незаконен строеж „Нова водопроводна инсталация“, изпълнен в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.1203.89.1 по КККР на [населено място], находяща се в УПИ XIII-89, кв.185а по плана на [населено място], с административен адрес [населено място], район „И.“,[жк], [улица], бл.48.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Неправилни били решаващите констатации на административния орган, че инсталацията е изпълнена чрез прокаране на нов отвор с разбиване на междуетажна плоча. Погрешно бил установен и периодът на извършване на строежа – 2006г. Извършените СМР не включвали разбиване на междуетажна плоча, тъй като тръбата преминавала през стълбищната клетка, в пространството между стълбищното рамо, долепено до стената и стената на самата стълбищна клетка. Тръбата била вкопана повърхностно в тази стена, която според оспорващия не е конструктивен елемент. Административният орган не обсъдил възражението на жалбоподателя, че се касае за текущ ремонт и че е приложима хипотезата по чл.185 ЗУТ. С оглед естеството на ремонта за него не било нужно издаването на строителни книжа. Не било необходимо и съгласието на останалите собственици в етажната собственост. Административният орган кредитирал изцяло декларацията

за времето на извършване на строежа, подадена от сигналоподателя, който е заинтересована страна, но не обсъдил доказателствата за извършване на строежа преди 2001г. В случай, че съдът приеме необходимост от строителни книжа, мотивира, че строежът е търпим по см. на § 127 ПЗР ЗИДЗУТ, тъй като е извършен преди 31.03.2001г. В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.К., която излага допълнителни съображения в писмени бележки.

Ответникът по оспорването, чрез юр.П. в съдебно заседание, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна, поради отсъствие на някое от отменителните основания по чл.146 АПК. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера предвид вмененото задължение за премахване на незаконен строеж, той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4 ЗУТ, с оглед обстоятелството, че оспорената заповед е съобщена на жалбоподателя на 29.10.2025г., а жалбата срещу нея е подадена по електронен път на 12.10.2025г. /доказателства на л.37/.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване е издадена от кмета на Район „И.“-СО на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ заповед за премахване на незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, строеж.

Съгласно разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл.225, ал.2, или на части от тях. Правомощията си по посочената разпоредба кметът на СО е предоставил на районните кметове със Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. /т.7.43 от нея/, приета като доказателство по делото.

С оглед това съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставената му власт и не е налице основание за обявяване на нейната нищожност.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с отсъствието на строителни книжа, определящо строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани в АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура.

Във връзка с постъпил сигнал от Д. П. В., собственик на имот в сградата, че е изградена незаконно допълнителна ВиК инсталация, която преминава през общи части и незаконна ел.

инсталация, която охранява два незаконно изградени гаража в имота, от районната администрация е извършена проверка на място и по документи, за резултатите от която е съставен Констативен акт № КА-РИЛ25-КЦ01-317/08.08.2025г. /КА/. Видно от него процесната водопроводна инсталация е изградена за нуждите на ап.4 в [жилищен адрес] собственик на който е жалбоподателят. Констатирано е, че строежът е изпълнен без разрешение за строеж и без одобрен инвестиционен проект, без съгласието на останалите собственици в етажната собственост. Съгласно описанието в КА, строежът се състои от хоризонтална и вертикална част и е от пета категория по см. на чл.137, ал.1, т.5, б.“г“ ЗУТ. Новата водопроводна инсталация е прокарана в пространство под стълбищната площадка и в стена на стълбищната площадка, представляващи обща част на сградата. Изпълнена е от полипропиленови тръби Ф25 с обща дължина 4м, като тръбата е прокарана в отвор чрез разбиване и вграждане в стената на стълбищната площадка. Съгласно представената от сигналоподателя декларация строежът е изпълнен през 2006г. Предвид липсата на строителни книжа е прието, че е допуснато нарушение на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 ЗУТ, а предвид липсата на съгласие от етажната собственост – нарушение на чл.186, ал.1 ЗУТ. Липсата на строителни книжа квалифицира строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, във връзка с което е предложено на кмета на района издаване на заповед за премахването му. Констативният акт е връчен на жалбоподателя на 13.08.2025г., като той се е възползвал от възможността да подаде възражение срещу описаните в него констатации в законовия 7-дневен срок – на 20.08.2025г. Поставената върху приложения по делото препис от възражението, заведено с вх.№ Към РИЛ25-Д.-399-/2/, дата 27.11.2025г. не кореспондира с датата на електронното подписване на документа, нито с посоченото в мотивите на заповедта, а именно, че възражението е заведено с дата 21.08.2025г. /л.13 по делото/.

С възражението оспорващият е поискал прекратяване на производството поради липса на незаконен строеж. Посочил, че прокарването на водопроводна инсталация до жилището му се наложило поради това, че апартаментът под него не се обитава и през зимата тръбите замръзват, което прекъсва водоснабдяването. Извършените дейности определя като текущ ремонт по см. на § 5, т.43 ДР ЗУТ, тъй като не са извършени промени по конструкцията на сградата, не е променяно предназначението на обекта, нито са засегнати общи части и приложение намира чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ. Алтернативно е посочено, че строежът е търпим по см. на § 127 ПЗР ЗИДЗУТ, тъй като е извършен преди 31.03.2001г.

Така направеното възражение административният орган приел за неоснователно поради това, че не кореспондира с действащата нормативна уредба и не е подкрепено със съответните доказателства, вкл. издадено удостоверение за търпимост.

При идентичност на описанието на незаконния строеж и дадената правна квалификация на нарушението е издадена оспорената в настоящото производство заповед. Същата съдът намира за издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно разпоредбата на § 5, т.38 ДР ЗУТ "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл.74, ал.1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

От приетото по делото без оспорване от страните, заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А. А., се установи, че сградното водопроводно отклонение /СВО/ на жилищната сграда на [улица] от улицата, откъдето подземно влиза в

сутеренния етаж /мазе/ на сградата. Под стълбищното рамо за първия етаж има монтиран общ водомер за сградата, след който има хоризонтално отклонение на водопроводната тръба /от полипропилен/ в посока северозапад, стигащо до външната стена на основите, след което се отклонява в ляво и в дясно към индивидуалните зимнични помещения. На около 40 см след общия водомер има хоризонтално отклонение, което след това продължава вертикално до втория етаж в канал, направен в тухления зид. Този тухлен зид е общ на стълбищната клетка и апартаментите в западната част на сградата /първи и втори етаж/ и представлява носеща стена /с.з. на 23.04.2026г./. От стълбището се виждат изкърпвания по мазилката, по които се проследява пътя на вертикалния водопроводен клон, който стига на около 15 см над подовата плоча на втория етаж /т.е. преминава през нея/, след което хоризонтално влиза в банята на западния апартамент, където има монтиран водомер за студена вода и отново скрито в стената отива до консуматорите в банята и кухнята на апартамента. Така изпълненото представлява ново по местоположение водопроводно отклонение, което не съвпада със старото трасе, което е в близост до стената между кухнята и банята на западните апартаменти и минава вертикално, докато новото е в стената между банята и стълбищната площадка. Въз основа на това нещата лице заключава, че изпълненото представлява основен, а не текущ ремонт. За строежа нещата лице е установило, че няма издадени строителни книжа, а строителството, съобразно използваните материали, е датирало в периода 2003г. – 2004г.

Съгласно легалната дефиниция по т.31 от § 5 ДР ЗУТ, "Техническа инфраструктура" е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност, а според тази по т.32 "Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура" са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителни устройства. Съгласно чл.83, ал.1 ЗУТ водопроводните и канализационните мрежи и съоръжения се изграждат по одобрени проекти в съответствие с общите и подробните устройствени планове и съответните специализирани схеми към тях и с плановете за вертикално планиране. Водопроводната инсталация в сградата, след сградното водопроводно отклонение, представлява част от самата сграда и е предмет на инвестиционния проект /Раздел I и Раздел II от Глава дванадесета на Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти/.

Според легалната дефиниция по т.43 от § 5 ДР ЗУТ, "Текущ ремонт" на строеж 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. Текущ ремонт на строеж е и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по чл.64, ал.1, при които не се променят трасето и техническите характеристики.

"Основен ремонт" на строеж, според т.42 на § 5 ДР ЗУТ, е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

Процесният водопровод не представлява елемент от техническата инфраструктура по

чл.64, ал.1 ЗУТ, а както се посочи част от сградната водопроводна инсталация и в този см. част от самата сграда. В случая е изградено изцяло ново водопроводно отклонение от общия контролно-измервателен уред на сградата, осигуряващо водоснабдяването на ап.4 на втория етаж на сградата по изцяло ново трасе спрямо съществуващото. Поради това изпълненото не може да бъде квалифицирано като текущ ремонт по смисъла на посочените по-горе разпоредби. При положение, че не се касае за текущ ремонт, за извършване на процесния строеж е необходимо издаването на разрешение за строеж съгласно чл.148, ал.1 ЗУТ, по арг. от чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ. Такова в случая не е издавано, което обстоятелство не се оспорва от жалбоподателя. Липсата на изискващото се разрешение за строеж е достатъчно основание строежът да бъде квалифициран като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, без да се изследва въпроса необходимо ли е одобряването на инвестиционен проект и съгласие на останалите собственици в етажната собственост. За пълнота следва да се посочи, че съгласно чл.185, ал.1, т.5 ЗУТ, не се изисква съгласието на останалите собственици в етажната собственост, когато се прекарва нова инсталация през обща част, която не засяга помещения на отделни собственици, както е в случая. Незаконните строежи от четвърта до шеста категория, съгласно чл.137, ал.1 ЗУТ, подлежат на премахване въз основа на заповед на кмета на общината.

Изключение от посоченото правило е регламентирано в § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ. Съгласно тази разпоредба строежи, изградени до 31 март 2001г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване.

Търпимостта на строежа не е обсъждана от административния орган – единствено е посочено, че жалбоподателят не е представил удостоверение за търпимост. Съгласно трайно установената съдебна практика, отговор на този въпрос следва да бъде даден от административния орган в хода на административното производство и да намери изражение в мотивите на акта. Търпимостта на строежа може да бъде установявана с всички допустими доказателства като липсата на издадено удостоверение за търпимост не е пречка той да бъде квалифициран като такъв, при условие, че са налице предпоставките за това, защото удостоверението за търпимост като документ е необходимо единствено за извършване на прехвърлителна сделка.

В случая извършителят на строежа твърди, че той е изпълнен преди 31.03.2001г., но не представя доказателства за това. Същевременно вещото лице е установило, че на хоризонталната тръба след общия водомер и въпросното хоризонтално отклонение от нея има поставена маркировка с надпис W. E.. Посочва, че E. е чешка компания, която е придобита от международната група „W.“ през 2003г. и оттогава е започнало масовото брандиране с общото име, поставено върху тръбата на посоченото хоризонтално отклонение, видно и на снимката на стр.6-та от заключението.

Така установеното от вещото лице кореспондира с посоченото в декларацията на сигналоподателя В., че новото трасе е изпълнено през 2006г. и дава основание на съда да приеме, че процесният строеж не попада сред изключенията, визирани в § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ, поради извършването му след посочения в нея период.

С оглед горното, като е разпоредил премахване на процесния строеж, ответникът е приложил правилно материалния закон.

Оспорената заповед е и съответна на целта на закона – недопускане извършването на незаконно строителство и премахване на последиците от него.

За пълнота следва да бъде посочено, че липсата на съгласие на собственика на

апартамент № 2 на първия етаж да предостави достъп на жалбоподателя за подмяна на компрометираните елементи на съществуващия водопровод, не е правно защитено основание за извършването на незаконното строителство. Съгласно разпоредбата на чл.194, ал.1 ЗУТ, собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи - със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол. Според ал.3 на с.р. при неизпълнение на задълженията по ал.1 и 2 достъпът до съответните недвижими имоти се осигурява принудително по административен ред, а при необходимост - и със съдействието на полицията. В случай, че жалбоподателят беше предприел действия за извършване на текущ ремонт – подмяна на тръбите на съществуващия водопровод, при доказана необходимост – неосигуряване на достъп от собственика на долния апартамент, такъв е следвало да му бъде осигурен по посочения правно регламентиран ред.

Въз основа на горното съдът приема оспорената заповед за законосъобразен административен акт, който извод обуславя неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на жалбоподателя разноски не се следват, такива са дължими на ответната страна за юрисконсултско възнаграждение. Същото следва да бъде определено в минимален размер от 102,26 евро, на основание чл.24 НЗПП, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. Г. Я. срещу Заповед № РИЛ25-РД09-384/07.10.2025г. на кмета на Район „И.“-СО.

ОСЪЖДА К. Г. Я., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща разноски по производството.

Решението 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 чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: