

# РЕШЕНИЕ

№ 48

гр. гр. Добрич, 10.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ** в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галатя Ханджиева Милева

Членове: Галина Д. Жечева  
Жечка Н. Маргенова Томова

при участието на секретаря Румяна Ив. Радева  
като разгледа докладваното от Галатя Ханджиева Милева Въззивно гражданско дело № 20223200500693 по описа за 2022 година

и, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава XX от ГПК и е образувано по въззивна жалба на Община – Добрич срещу решение №260022/28.02.2022г. по гр.д. №327/2021г. на Добричкия районен съд, с което въззивникът е осъден да извърши строително-монтажни работи за неотложен ремонт на съборената част от сграда в гр.Добрич, ул.“Д-р Константин Стоилов“ №32, с идентификатор 72624.625.7609.1, обхващаща обект с идентификатор 72624.625.7609.1.1 – разчистване на всички разрушени елементи, саморасли дървета и храсти, демонтаж на разрушен покрив /североизточния скат/ и изграждане на нов покрив; изграждане на североизточна фасада и вътрешни разпределителни зидове в тази част на сградата; укрепване на калканната стена, заздравяване на съществуващия гредоред, стъпващ между разделителния зид между двата обекта в сградата; изолиране на подпокривното пространство с леки строителни материали /тухли тип ИТОНГ/ и външна силикатна мазилка с цел предпазване от атмосферни влияния – влага, ветрове; измазване на външна стена с водоустойчива мазилка /циментова или силикатна/; полагане на хидроизолираща настилка около външните стени на сградата в срок от четири месеца от влизане в сила на

решението.

Въззивникът намира решението на районния съд за недопустимо. То не било постановено по предявения иск - за осъждане на общината да извърши неотложен ремонт на общите части на сграда с идентификатор 72624.625.7609.1, а по иск, който не бил предявен – за осъждане на общината да извърши неотложен ремонт на съборената част от сградата.

Въззивникът излага оплаквания и за неправилност на решението. Липсвали доказателства, които да обосновават приетото от първоинстанционния съд, че части от сградата имат нужда от неотложен ремонт. Във водената между страните кореспонденция самите въззиваеми – ищци по спора не се били позовавали общи части на сградата да се нуждаят от такъв. Единствените общи части били покривът и преградната стена между принадлежащите на насрещните страни два самостоятелни обекта в сградата. И двете не се нуждаели от неотложен ремонт, както следвало от заключението на техническата експертиза и при съобразяване на влезлите в сила решения по две дела на Административен съд – Добрич. Поради това нямало основание въззивникът да бъде задължаван за извършването на неотложен ремонт на общите части от сградата, както се настоявало с предявения иск.

По тези съображения се иска обжалваното първоинстанционно решение да бъде обезсилено, евентуално отменено със съответните на това последици касателно иска, предявен от насрещната страна.

Жалбата е редовна, подадена е в срок и е допустима.

В писмени отговори въззиваемите М. Н. С., чрез упълномощения адвокат и Б. С. С., двамата от гр. Варна, оспорват жалбата като неоснователна и молят решението на районния съд да бъде потвърдено.

След като обсъди съображенията на страните и събраните по делото доказателства, въззивният съд намира за установено следното:

В първоначалната искова молба и уточняващата, депозирана в първоинстанционното производство за отстраняване на нередовности, ищците М. Н. С. и Б. С. С. са изложили следните обстоятелства – ищците и ответникът Община – Добрич са собственици на двата самостоятелни обекта в сграда с идентификатор 72624.625.7609.1 в гр. Добрич, ул. “Д-р Константин

Стоилов“ №32; ищите притежават обекта с идентификатор 72624.625.7609.1.2, а ответникът притежава обекта с идентификатор 72624.625.7609.1.1. Следствие многогодишно полаганите от ищите грижи и множество ремонти, частта от сградата, съставляваща техния обект, е в много добро техническо състояние. Частта от сградата, съставляваща обекта на ответника, е в изключително лошо състояние – целият източен скат на покрива е срутен, липсва източната оградна стена, мазилката на външните оградни стени е паднала, частично или напълно разрушени или отнети са другите елементи на сградата, липсват В и К и електроинсталация. Ответникът не полага грижи и не ремонтира сградата в частта на неговия самостоятелен обект, не се отзовава на исканията на ищите за извършване на ремонти на части от общата сграда, два пъти предприемал действия с издаване на заповеди за премахване на цялата сграда /отменени по съдебен ред/. Поведението на ответника, фактът, че той притежава повече от 50% от идеалните части от общите части на сградата, както и фактът, че за извършване на основен ремонт /какъвто е необходим/ са изискуеми строителни книжа, чието одобряване или издаване е възложено на органи от общинската администрация, показват невъзможността страните по делото да вземат решение и да извършат необходимия ремонт на сградата и изключват възможността същият да бъде извършен само от ищите.

Въз основа на така изложените обстоятелства с първоначалната искова молба ищите са посочили, че искат ответникът Община – Добрич да бъде осъден да извърши неотложен ремонт на общите части на сградата, касаещи самостоятелния му обект с идентификатор 72624.625.7609.1.1., вкл. и покрива, като изготви конструктивен проект, включващ възстановяване на източната оградна стена, ремонтира другите оградни стени, правилно поправяне и обособяване на врати и прозорци, в срок от четири месеца от издаване на съдебното решение.

Допълнително, в изпълнение на дадените им от въззивния съд указания по чл.129 ал.2 от ГПК ищите са уточнили, че искат съдебна намеса за задължаване на собствениците на сградата с идентификатор 72624.625.7609.1 да извършат ремонт /конкретизиран по вид и обем/ на покрива на сградата и на оградните стени, върху които ляга конструкцията на покрива, по-конкретно на източната оградна стена на самостоятелния обект с идентификатор 72624.625.7609.1.1 на ответника. Посочили са и, че искат

ремонтът да бъде извършен в шест месечен срок от приключване на спора с влязъл в сила съдебен акт.

Ответникът Община – Добрич е оспорил исквете като недопустими и неоснователни. Ответникът не бил осъществил поведение, с което да е попречил, ограничил или смутил правото на ищите да ползват по предназначение собствения си самостоятелен обект в сградата. Що се отнасяло до обекта на ответника, как той го управлявал било извън предмета на спора и не касаело ищите. Тяхната сграда нямала нужда от неотложен ремонт, както било прието в решения на административния съд и, както самите ищци многократно и по различни поводи поддържали. Но, ако все пак те считали, че сградата им се нуждае от неотложен ремонт, могли да го извършат и без разрешение на съда. Съдебната намеса била лишена от правен интерес и за ремонт на цялата сграда, защото ищите могли сами да го извършат, ако го считат за необходим и после да искат от другия съсобственик припадащата му се част от разноските.

При съобразяване на заявените от ищите искания и обстоятелствата, с които те са обосновани, предявеният спор е по чл.32 ал.2 от ЗС, както правилно го е квалифицирал първоинстанционният съд – ищите, като собственици на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, искат съдът да разреши въпрос, по който те и собственикът на другия самостоятелен обект в сградата не могат да вземат решение, който въпрос е за управлението на съсобствени помежду им общи части на сградата и се изразява в извършването на ремонт на покрива и североизточната външна стена на сградата.

Първоинстанционното решение е постановено при условията на нередовна искова молба, по непрецизно и твърде общо формулирано първоначално искане касателно частите от сградата, за чийто ремонт се настоява. Уточнената по реда на чл.129 ал.2 от ГПК във въззивното производство претенция се свежда до осъществяването на ремонт на покрива и на североизточната външна стена на сградата. Извън тях, постановеното с обжалваното първоинстанционно решение за извършване на ремонт и други дейности спрямо и други части от сградата е недопустимо и следва да се обезсили.

По делото е установено /л.12 – л.16/ и не е спорно, че ищите М. Н. С. и

Б. С. С. притежават правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.625.7609.1.2, а ответникът Община – Добрич притежава правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.625.7609.1.1.

Двата самостоятелни обекта се намират в сграда с идентификатор 72624.625.7609.1 в гр.Добрич, ул.“Д-р Константин Стоилов“ №32. От заключението на вещото лице се установява, че сградата е едноетажна, масивна и се състои от двата обекта на страните. Самостоятелният обект на ищците заема югоизточната, а обектът на ответника заема северозападната част на сградата. Обектът на ищците е със самостоятелен достъп от улицата, ползва се за търговска дейност /книжарница/ и е в много добро състояние. Обектът на ответника е със самостоятелен достъп от вътрешния двор на съседния поземлен имот и състоянието му е лошо.

Съгласно заключението на вещото лице, покривът на сградата в частта над самостоятелния обект на ищците е в добро състояние и няма непосредствена необходимост от ремонт /не е провиснал, покрит е с керемиди, има улуци/.

В частта над обекта на ответника покривът е с нарушена цялост, полуразрушен е. Напълно срутен, пропаднал е североизточният му скат, а конструкцията на ската, който е към ул.“Д-р К.Стоилов“, е запазена, но е в лошо състояние.

В това си състояние покривът на сградата, в частта над обекта на ответника, не изпълнява предназначението си. Североизточната външна стена, под практически липсващия покрив /североизточния скат/, е срутена. Вътрешни преградни стени в обекта на ответника са частично разрушени. Калканната стена е запазена, но има вертикално пропукуване, частично липсват тухли от надзида и практически няма връзка с покривния скат. В другата част на покрива над обекта на ответника, в която, макар и компрометирана, конструкцията на ската стои, липсват керемиди и улуци; в резултат на това мазилката на фасадата е паднала до тухла. Част от тухлите от надзида са обрушени, а в горния ляв ъгъл тухленият надзид изобщо липсва.

В горния ляв ъгъл на фасадата югозапад на обекта на ищците има пукнатина по надзида, която, според вещото лице, е резултат на повличане от пропадането на покривната конструкция в частта над обекта на ответника.

От заключението на вещото лице се установява, че за укрепване на разрушенията и за предотвратяване на по-нататъшни повреди по сградата е необходимо да се извърши ремонт на покрива. В частта над обекта на ответника покривната конструкция трябва да бъде възстановена при запазване на старата конфигурация. Трябва да се подменят всички прогнили дървени елементи на покрива – столници, греди, попове, ребра, обшивка, съществуващият гредоред трябва да се заздравя, а липсващият – да се възстанови, трябва да се възстановят/подменят липсващите/счупените керемиди, трябва да се осигури изолиране на подпокривното пространство от външната среда /чрез доизграждане на стената в частта на подпокривното пространство с леки строителни материали и външна силикатна мазилка/, както трябва и да се изградят съборените носещи зидове.

Всяка от двете насрещни страни по делото е собственик на по един от двата самостоятелни обекта в сградата с идентификатор 72624.625.7609.1 в гр.Добрич. Общи на всички собственици са онези части от сградата, които са посочени в разпоредбата на чл.38 ал.1 от ЗС. В случая касателно покрива на сградата, като обща част, съсобствена на страните, различни виждания няма. Но касателно североизточната външна стена, застъпеното и от двете страни, че била собственост само на ответника, е неоснователно. Стена, която е външна за един самостоятелен обект в сградата, е външна стена на цялата сграда и, с оглед изричната разпоредба на чл.38 ал.1 от ЗС, е обща част, принадлежаща в съсобственост на всички собственици на отделните самостоятелни обекти в сградата.

По правилото на чл.3 от ЗУЕС във вр. с чл.32 ал.1 от ЗС страните по делото би трябвало да управляват общите части на сградата със свое решение. Ремонтът на общите части на сградата е действие на управление. Страните по делото нямат и заедно не могат да постигнат решение за извършване на ремонт на общите помежду им покрив и североизточна външна стена на сградата. Следователно, съобразно чл.32 ал.2 от ЗС съдебната намеса е допустима. Този извод не би се променил, дори и неизвършването на ремонт на посочените общи части да се приеме като резултат на решение по чл.32 ал.1 от ЗС на ответника, притежаващ повече от половината от идеалните части в съсобствеността. Такова решение е вредно за съответните общи части, предвид установеното им по-горе състояние, което също предполага допустимостта на съдебната намеса по чл.32 ал.2 от ЗС.

С оглед установеното от заключението на вещото лице, поддържаното от ответника, че покривът на сградата не е необходимо да бъде ремонтиран е неоснователно. Покривът е една цяла обща част на сградата. Фактът, че над обекта на ищците той е в добро състояние, не е причина да се игнорира крайно лошото му състояние над обекта на ответника. Няма значение какво е било становището на ищците по този въпрос в миналото и по други поводи. Тук изобщо не подлежат на коментар решенията на административния съд, на които се позовава ответникът. Мотивите на съдебните решения нямат сила на присъдено нещо, а самите решения /диспозитивите/, които имат сила на присъдено нещо, са за отмяна на заповеди по чл.195 ал.6 от ЗУТ за събаряне на сградата и са неотносими към настоящия спор. Покривът на сградата се нуждае от ремонт, за което трябва да бъде ремонтирана и носещата го североизточна външна стена на сградата, която е полуразрушена. Това са общи части, съсобствени на страните по делото. Дезинтересирането на ответника от собствения му самостоятелен обект в сградата не е основание общите части да не се управляват добре и в интерес на съсобствеността - дори и що се отнася до онези общи части, които се намират в пряк досег само с неговия самостоятелен обект.

От изложеното следва, че са налице предпоставките по чл.32 ал.2 от ЗС за удовлетворяване на предявения иск. Този иск не е осъдителен, а е за осъществяване на спорна съдебна администрация. Решението по него е предназначено да замести липсващото или вредното за общата вещ решение на съсобствениците за нейното управление и е относимо към всички съсобственици, предвид правилото на чл.30 ал.3 от ЗС, че всички те участват в ползите и тежестите на общата вещ, съразмерно на частта си. Това е така и при съсобственост по чл.38 ал.1 от ЗС, дори и съответната обща част да е в пряк досег само със самостоятелния обект на някой от съсобствениците, както и дори някой от съсобствениците вече да е понесъл повече тежести в общата вещ /ищците, ремонтирали частта от покрива над своя обект/. Първоинстанционният съд не е съобразил това и е постановил непрецизно и несъответно на текста на чл.32 ал.2 от ЗС решение в частта касателно ремонта на покрива и на североизточната външна стена на сградата. В тази част решението следва да се отмени и да се постанови друго, с което и двете насрещни страни да бъдат задължени да извършат ремонта на посочените,

съсобствени помежду им общи части на сградата. Обемът и видът на ремонтните дейности, за които съсобствениците следва да бъдат задължени, са тези, описани по-горе и посочени от вещото лице. Касае се за основен ремонт по смисъла на пар.5 т.42 от ДРЗУТ; той може да бъде извършен въз основа на строителни книжа, чието осигуряване също е задължение на всички съсобственици на общите части. Касае се на следващо място за неотложен ремонт по смисъла на пар.1 т.9 от ДРЗУЕС, предназначен за предотвратяване по-нататъшното разрушаване на общи части на сградата, което прави искането на ищите за определяне на срок за извършването му основателно. Все пак, при отчитане на вида и обема на дейностите, които трябва да се извършат, съдът счита, че срокът следва да бъде определен на десет месеца от влизане на решението в сила.

С оглед окончателния резултат по съдебно предявения спор и на осн.чл.78 ал.1 от ГПК ищите имат право да получат от ответника разноските които са сторили за водене на делото в първата инстанция, а ответникът няма право на такива. Решението на районния съд, присъждащо на ищите разноските е било предмет на искания по чл.248 от ГПК за изменение и от двете насрещни страни. Определението №260188//26.08.2022г., с което първоинстанционният съд не е удовлетворил исканията за изменение, не е обжалвано от страните. Следователно решението в частта за разноските следва да бъде потвърдено.

Доколкото резултатът от въззивното обжалване е частично изгоден за ответника /първоинстанционното решение е частично обезсилено/, той има право да получи от насрещната страна съразмерна част от платената държавна такса за жалбата си, а именно сумата 12.50 лева, както и юрисконсултско възнаграждение в размер на 80 лева. Същият следва да бъде осъден да заплати на въззиваемата М. Н. С. сумата 600 лева, съразмерна част от възнаграждението за адвокатска защита във въззивната инстанция; възнаграждението общо в размер на 1200 лева е платено в брой на адвоката, съобразно удостовереното в договора за правна помощ и срещу него въззивникът не е въвел възражение по чл.78 ал.5 от ГПК. На въззиваемия Б. С. С. разноски не подлежат на присъждане; посочените от в списъка му по чл.80 от ГПК съставляват разходи за транспорт, които не са разноски по производството по смисъла на чл.78 ал.1 от ГПК.



Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решение №260022/28.02.2022г. по гр.д.№327/2021г. на Добричкия районен съд в частите, в които Община – Добрич е осъдена да извърши строително-монтажни работи за неотложен ремонт на съборената част от сграда в гр.Добрич, ул.“Д-р Константин Стоилов“ №32, с идентификатор 72624.625.7609.1, обхващаща обект с идентификатор 72624.625.7609.1.1 – демонтаж на разрушен покрив /североизточния скат/ и изграждане на нов покрив; изграждане на североизточна фасада, изолиране на подпокривното пространство с леки строителни материали /тухли тип ИТОНГ/ и външна силикатна мазилка с цел предпазване от атмосферни влияния – влага, ветрове, в срок от четири месеца от влизане в сила на решението, като вместо това постановява:

ЗАДЪЛЖАВА по искане на М. Н. С. с ЕГН \*\*\*\*\* и Б. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\* срещу Община – Добрич, съсобствениците М. Н. С., Б. С. С. и Община – Добрич на общите части на сграда с идентификатор 72624.625.7609.1 в гр.Добрич, ул.“Д-р Константин Стоилов“ №32, да извършат неотложен ремонт на покрива и на североизточната външна стена /до обект с идентификатор 72624.625.7609.1/ на сградата, чрез възстановяване на липсващата покривна конструкция, подмяна на всички прогнили дървени елементи на покрива – столици, греди, попове, ребра, обшивка, заздравяване на съществуващия гредоред и възстановяване на липсващия, възстановяване и подмяна на липсващите и счупените керемиди, изолиране на подпокривното пространство от външната среда, изграждане на съборената североизточна външна стена, като осигурят и необходимите за извършване на ремонта строителни книжа. Ремонтът следва да се извърши в срок от десет месеца от влизане на настоящото решение в сила.

ОБЕЗСИЛВА решение №260022/28.02.2022г. по гр.д.№327/2021г. на Добричкия районен съд в частите, в които Община – Добрич е осъдена да извърши строително-монтажни работи за неотложен ремонт на съборената част от сграда в гр.Добрич, ул.“Д-р Константин Стоилов“ №32, с идентификатор 72624.625.7609.1, обхващаща обект с идентификатор

72624.625.7609.1.1 - разчистване на всички разрушени елементи, саморасли дървета и храсти, изграждане на вътрешни разпределителни зидове в тази част на сградата; укрепване на калканната стена, измазване на външна стена с водоустойчива мазилка /циментова или силикатна/; полагане на хидроизолираща настилка около външните стени на сградата в срок от четири месеца от влизане в сила на решението.

ПОТВЪРЖДАВА решение №260022/28.02.2022г. по гр.д.№327/2021г. на Добричкия районен съд в частта за разноските.

ОСЪЖДА М. Н. С. с ЕГН \*\*\*\*\* и Б. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр.В., да заплатят на Община – Добрич сумата 12.50 лева – съразмерна част от държавната такса за жалбата и сумата 80 лева – юрисконсултско възнаграждение за въззивната инстанция.

ОСЪЖДА Община – Добрич да заплати на М. Н. С. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.В., сумата 600 лева – съразмерна част от адвокатското възнаграждение, платено за въззивната инстанция.

На осн.чл.280 ал.2 т.2 от ГПК решението не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_