

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 8284

гр. София, 22.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 27 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДИМИТЪР К. ДЕМИРЕВ**

като разгледа докладваното от **ДИМИТЪР К. ДЕМИРЕВ** Гражданско дело № 20231110149644 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.124 ГПК.

Ищцата А. И. И. е предявила осъдителен иск срещу ***** с искане за осъждане на ответното дружество да заплати сумата от **5017.30 лева**, представляваща платена сума за извършени разходи за възстановяване функционалността и обезопасяването на общо дворно място - незастроена част от УПИ с идентификатор *****, с административен адрес: *****, съответстваща на припадащите се на ответника 19,56 % идеални части от поземления имот, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба— 05.09.2023г., до окончателното плащане.

Ищцата твърди, че тя и ответникът (заедно с трети лица) са собственици на недвижими имоти в триетажна жилищна сграда с идентификатор *****.1, нахождаща се на адрес: *****, както ищцата притежавала 12.30 % идеални части от общите части, а ответникът - 19,56 % идеални части от поземления имот. Твърди, че сградата е построена преди повече от сто години, като с течение на времето дворната настилка в незастроената част от УПИ с идентификатор ***** ерозирали, оградата се разрушила, а входните дворни врати се изкривили и изгнили и поради това били негодни за ползване и създавали затруднения на живущите в сградата да имат нормален достъп до жилищата си. През месец ноември 2020 г. било взето решение от „по-голямата част от живеещите и притежаващи вещни права с УПИ“ да бъдат извършени СМР и доставки, чрез които да се изчистят натрупаните отпадъци и да се отпуси каналната шахта, да се промени наклона в двора и да се укрепи основата му със стоманобетон, да се демонтират и подменят износените и счупени бордюри, да се положи хидроизолация и асфалт, да се възстановят/изградят пешеходни пътеки за осигуряване безопасен и нормален достъп до входните врати на сградите, както и да се възстановят/изградят места за паркиране и зелени площи, да се изгради навес за оформяне на защитено от дъждове и

снеговалежи място, което да се използва за битовите нужди на живеещите, с което да се възстанови функционалността на двора. На ищцата било възложено да извършва действия във връзка с осигуряване на изпълнител и приемане на възложената работа по необходимите СМР, както и да събира суми от съответните съсобственици на дворното място. В изпълнение на решението през периода декември 2020 г. - август 2022 г. били извършени СМР и доставки за възстановяване функционалността на двора и неговото обезопасяване на обща стойност от 25650,82 лева, като въпреки проведените многократни разговори с управителя на ответното дружество, същият не изпълнил задължението си да заплати сумата от 5017.30 лева, съответстваща на припадащата се на ответника 19,56 % идеални части от УПИ с идентификатор ***** сума от общия разход за ремонт по Договор за изпълнение на СМР от 16.12.2020 г., сключен с *****, и Протокол за действително изпълнени СМР от 04.03.2021, поради което претендира платената сума за извършени разходи за възстановяване функционалността и обезопасяването на общо дворно място. Претендира разноски.

Представя под опис 20 бр. писмени доказателствени средства, прави се искане за допускане на съдебно – техническа експертиза, за допускане разпит на петима свидетели при довеждане и за издаване на съдебно удостоверение.

В срока за отговор по чл.131 ГПК е постъпил отговор от ответника, в който оспорва исковата претенция по основание и размер. Поддържа, че не е налице основание за заплащане на претендираните разходи, тъй като част от претендираните подобрения не са били необходими и полезни – направа на навес, подмяна на съществуваща ограда, гаражна врата, малка врата и боядисване, така и част от разходите за СМР не са извършени и съответно заплатени от ищцата – за преработката на дворното пространство – пътеки, паркинг, бордюр. През 2021 г. управителят на ответното дружество бил уведомен от ищцата, че има намерение да извърши ремонт в двора и последната отправила искане ответникът да заплати парична сума в размер на 9500-10000 лева, за която управителят на ответното дружество поискал количествена и стойностна сметка за претендираната сума, след което по отношение на него било извършено вербално и физическо насилие от Роман Романов, който бил бивш съпруг на ищцата, и в присъствието на ищцата. От месец ноември 2021 г. и понастоящем управителят на ответника бил лишен от достъп до притежаваните от последния и от дружеството общо два имота в сградата, като описва, че имал право и претендирал обезщетение за ползата, от която е лишен, което ще предяви в отделен иск и в случай, че не постигнат разумно споразумение и достъп до имотите, като с получаване на отговора отправя покана и за лихвите върху сумите на обезщетението. Възразява по направените от ищцата доказателствени искания. Прави искане за събиране на гласни доказателствени средства. Описва, че с отговора

Съдът счита, че следва да съобщи проекта на доклада по делото на

страните по реда на чл. 140, ал. 3 от ГПК:

ИЗГОТВЯ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТОДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:

Описано е в исковата молба, че ищцата е собственик на самостоятелен недвижим имот (апартамент) в триетажна жилищна сграда (вкл. в отговора ответникът описва, че в имота има три сгради), като притежава 12.30% ид.ч. от УПИ (*****.1), в което има незастроена част (прилежащ двор). Описано е, че с решение на „по-голямата част от живущите и притежаващи вещни права в УПИ (*****.1)“ било взето решение да се извършат СМР, като на ищцата било възложено да търси изпълнители, в изпълнение на което решение били извършени различни СМР на обща стойност 25650.82лв., като искането спрямо ответника е да се осъди да заплати съответно на притежаваните от него 19.56% ид.ч. от УПИ направени разходи за възстановяване на общото дворно място. Доколкото съдът приема за безспорно между страните, че същите са съсобственици на общо дворно място – то по принцип всеки съсобственик е длъжен да участва в тежестите на общата вещ, а следователно и в разноските по поддържането ѝ.

Необходимите разноски по поддържането на общата вещ не се нуждаят от съгласието на останалите съсобственици и те дължат възстановяване на направените разноски. В този случай следва да **се доказва само, че тези разноски са предпазили вещта от развала**, но не и дали са увеличили нейната стойност. Вземанията имат облигационен характер и могат да се упражняват само спрямо съсобствениците, участвали в съпритежанието на общия имот по времето, когато са извършени необходимите разходи. Достатъчно е разходите за необходими поправки да са били действително необходими и да са употребени за неговото запазване и то с грижата на добър стопанин. При спор се преценява необходимостта им.

Подобрение е налице, ако **фактически е била увеличена и стойността на имота**, т.е. направени са полезни разноски /макар да не са били необходими/. Извършването на подобрения е извън границите на понятието „използване и управление“, поради което нито мнозинството, нито съдът може да задължи несъгласния съсобственик да участва със средства за предстоящо извършване на подобрения. Отношенията във връзка с подобряването на общата вещ се уреждат по различен начин в зависимост от конкретните условия, при които са извършени подобренията и от условията при които съсобственикът-подобрител е упражнявал фактическата власт – като държател или владеец на правата на останалите съсобственици – ТР 85/68 г. ОСГК.

Подобренията, извършени **със съгласието на останалите съсобственици** – в този случай квалификацията на иска е по чл.30, ал.3 ЗС и се присъждат действително направените разходи, ако подобрението е извършено със съгласието на останалите съсобственици. Когато

съсобственикът извършва подобрения в качеството си на владеец на своята идеална част и държател на идеалните части на другите съсобственици, ако липсва такова съгласие – по правилата на водене на чужда работа без пълномощие – чл.60 и сл. ЗЗД, а ако останалите съсобственици са се противопоставили – по правилото на чл.59 ЗЗД. Когато съсобственикът е владеец само на своята идеална част от имота и е държател на частите на останалите съсобственици, той не може да претендира за увеличената стойност на имота при извършване на подобрения, а отношенията във връзка с тях следва да се уредят по начина, указан в т.5 на ППВС № 6/1974 г. и посочената практика на тричленни състави на ВС и ВКС. Единствено в хипотезата на чл.60, вр.чл.61, ал.2 ЗЗД може да се присъди увеличената стойност на имота, но само ако тя е по-малка от вложените разходи за подобренията, тъй като в този случай отговорността е ограничена до размера на обогатяването. Идеята е, че ако разходите са по-големи от увеличената стойност на имота, останалите съсобственици се обогатяват само до размера, с който се е увеличила стойността на дела им от съсобствената вещ, а ако разходите са по-малки от увеличената стойност, обогатяването е до размера на разходите, които биха направили за подобряването на имота. В този случай подобрителят действа при условията на чл.60, ал.2 ЗЗД - при воденето на чужда работа без пълномощие, т.е. не само в чужд, а и в собствен интерес, тъй като подобряването на съсобствения имот увеличава не само стойността на неговия дял от него, а и този на останалите съсобственици. Поради това последните съгласно чл.30, ал.3 ЗС дължат това, с което са се обогатили, но не увеличената стойност на имота, ако тя е по-голяма от направените разходи за подобренията в съсобствения имот. Подобренията, извършени при наличието на противопоставяне от страна на останалите съсобственици - правоотношенията се уреждат съобразно правилата на чл.60, ал.3 във връзка с неоснователното обогатяване по чл.59 ЗЗД, като се дължи по-малката сума между обедняването /направените от подобрителя разходи/ и обогатяването /увеличената стойност на имота/.

1. Правна квалификация:

-

Правното основание на иска се определя въз основа на посочените в исковата молба твърдения относно претендираното или отричано от ищеца право, индивидуализирано от основанието и петитума на иска. Въз основа на въведените от ищеца твърдения съдът определя правната норма, регулираща спорното правоотношение и доколкото съдът приема, че между страните няма спор, че същите са съсобственици на ид.ч. от двор, представляващ обща част (без да е налице етажна собственост), но има спор по отношение на качеството на претендираните разходи – дали са сторени за необходими разходи или и за подобрения, което рефлектира и върху правната квалификация на иска.

-
Съдът приема, че с оглед чл.3 ЗУЕС е сезиран с осъдителен иск с правно основание чл.32, ал.1 ЗС вр. чл.30, ал.3 ЗС, но ако се докаже, че разходите не са необходими, то съдът съобщава, че ще разгледа иска по чл.61, ал.2 ЗЗД, съответно по чл.59 ЗЗД.

2. Разпределение на доказателствената тежест:

По иска по чл.32, ал.1 ЗС вр. чл.30, ал.3 ЗС - предмет на претенциите е искане за присъждане на суми, вложени от ищцата в ремонт на съсобствено дворно място, поради което ищцата има право само на разноските, необходими за запазване целостта на съсобствената вещ с оглед използването □ за нормално предназначение, в този смисъл следва да докаже, че: 1) страните са собственици на процесния терен представляващ обща част в заявените идеални части; 2) взето е решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината ид.ч. от общата вещ, с което е възложено на ищцата да извърши описаните в исковата молба работи, както и да събира суми от съответните съсобственици на дворното място, евентуално да докаже, че лично е сторила разходите (с оглед възражението на ответника за липса на решение за възлагане спрямо ищцата като такова съдът тълкува възражението, че *„бих бил готов да заплатя сумата, но видно от името на клиента на когото е издадена фактурата, респ. платил сумата – това лице е различно от ищцата“*, съответно в тежест на ищцата е доказване на положителния факт за възлагане по решение); 3) характера и стойността на описаните в исковата молба работи – дали същите са били необходими за предпазване вещта от развала; 4) в случай, че не се докаже характерът на (вкл. на част от) разходите като необходими за предпазване вещта от развала, съответно че представляват полезни разноски – следва да докаже размерът на увеличената стойност на имота след направата на разходите, съответно съгласието на ответника за извършените работи, а в тежест на ответника е да докаже, че се е противопоставял за извършване на разходите.

3. Обявява за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че и ищцата и ответникът са собственици на самостоятелни обекти в триетажна жилищна сграда с идентификатор *****.1, намираща се на адрес: *****, както ищцата притежавала 12.30 % идеални части от общите части, а ответникът - 19,56 % идеални части от поземления имот с идентификатор *****, в който се намирал сградата, като процесният имот не е в режим на етажна собственост.

4. По доказателствените искания:

Съдът намира, че следва да допусне представените към исковата молба писмени доказателства, тъй като са допустими, относими и необходими за разрешаването на правния спор предмет на делото, а по отношение на доказателствената им стойност - същата ще бъде обсъдена в крайния съдебен акт.

Съдът намира, че следва да допусне извършването на съдебно-

техническа експертиза, която по същество е съдебно оценителна експертиза.

Съдът, като съобрази, че фактите, чието установяване се цели чрез свидетелските показания на всеки един от поисканите от страните свидетели, не са конкретно разграничени, намира, че доказателствените искания на ищцата следва да бъдат уважени за разпит на по двама свидетели при довеждане при условията на чл.159. ал.2 ГПК.

Ответникът описва, че щял да предяви насрещен иск в отделен процес, съответно в отговора на исковата молба и в срока по чл.211 ГПК вр. чл.133 ГПК такъв няма предявен. В доказателственото му искане за разпит на свидетели се искат трима свидетели за обстоятелствата, „както по първоначалния, така и по насрещния“ иск, поради което и следва на ответника да се допуснат двама свидетели при режим на довеждане, доколкото насрещен иск няма.

С оглед т.2 от доклада, доказателственото искане на ищцата за издаване на съдебно удостоверение не се явява относимо към предмета на правния спор, поради което следва да бъде отхвърлено.

Искането за допускане на СТЕ е основателно, вкл. следва вещото лице да отговори **на поставените в исковата молба въпроси, така и на служебно зададените въпроси:** *Описаните в исковата молба работи „СМР и доставки, чрез които да се изчистят отпадъци и да се отпуши каналната шахта, да се промени наклона в двора и да се укрепи основата му със стоманобетон, да се демонтират и подменят износените и счупени бордюри, да се положи хидроизолация и асфалт, да се възстановяват/изградят пешеходни пътеки за осигуряване безопасен и нормален достъп до входните врати на сградите, както и да се възстановят/изградят места за паркиране и зелени площи, да се изгради навес за оформяне на защитено от дъждове и снеговалежи място, което да се използва за битови нужди“* необходими ли са за предпазване вещта от развала, т.е. за привеждане на процесния имот в състояние, годно за ползване по предназначение. Да остойности всяка една от описаните работи, като в случай, че някоя от работите не са необходими за предпазване на вещта, да даде заключение дали пазарната стойност на имота е увеличена след извършените съответни ремонтни работи, които не са необходими за предпазване на вещта.

5.Други:

Ищцата следва да бъде задължение да посочи банкова сметка по чл.127, ал.4 ГПК.

Съдът **приканва страните към постигане на спогодба**, като им разяснява, че ако използват способите за медиация по Закона за медиацията ще направят по-малко разноски по производството, като ще уредят по-бързо правния спор, предмет на настоящото съдебно производство. До спогодба може да се достигне и по време на процеса, като съдът може да я одобри ако не противоречи на закона или добрите нрави, като с определение прекрати съдебното производство.

По изложените съображения и на основание чл. 140, ал. 1 от ГПК Софийският районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА открито съдебно заседание по делото на 18.04.2024г. от 16:10 ч., за която дата и час страните да бъдат призовани, като им указва, че най-късно до първото по делото заседание могат да вземат становище във връзка с дадените указания и доклада по делото, като предприемат съответните процесуални действия в тази връзка.

УКАЗВА на ищцата, най-късно в насроченото открито съдебно заседание, да посочат банкова сметка за плащане - чл.127, ал.4 ГПК.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ към спогодба за уреждане окончателно на правния спор, предмет на делото.

ОБЯВЯВА на страните проектодоклад по делото, съобразно мотивната част на настоящото определение.

ДОПУСКА на основание чл. 195, ал. 1 ГПК съдебно-оценителна експертиза, вещото лице по която, след като се запознае с доказателствата по делото и извърши оглед на процесния поземлен имот, съставляващ УПИ с идентификатор *****, с административен адрес: *****, да отговори на формулираните в исковата молба въпроси, като **ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит в размер на **600 лева**, вносим от ищцата, в едноседмичен срок от получаване на съобщението.

НАЗНАЧАВА за ВЛ *****, като в призовката бъде посочено, че заключението следва да бъде представено не по-късно от една седмица преди съдебното заседание с преписи за страните.

УКАЗВА на вещото лице при изготвяне на експертизата да съобщи извърши справка по банковата сметка, която съдът с настоящото определение е задължил ищите да посочват, като за целта може да поиска издаване на съдебно удостоверение от съда пред съответните дружества..

УКАЗВА на страните, че следва да окажат съдействие на вещото лице, като му предоставят достъп до процесния имот, необходим за изготвяне на експертното заключение, като ги **ПРЕДУПРЕЖДАВА**, че при неосказване на съдействие на вещото лице съдът ще прецени поведението им съобразно всички обстоятелства по делото, като може да приложи разпоредбата на чл. 161 ГПК.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели на страната на ищцата, при режим на довеждане, за установяване на посочените в исковата молба обстоятелства при условията на чл. 159, ал. 2 ГПК.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели на страната на ответника, при режим на довеждане, за установяване на посочените в исковата молба обстоятелства при условията на чл. 159, ал. 2 ГПК .

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ останалите доказателствени искания на страните.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИС от настоящото определение да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____