

# РЕШЕНИЕ

№ 11007

гр. София, 26.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 159 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕНИЦА Н. УРУМОВА

при участието на секретаря НАДЕЖДА АЛ. И.А  
като разгледа докладваното от ДЕНИЦА Н. УРУМОВА Гражданско дело № 20211110130173 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното :

Предявен е установителен иск от Р. Е. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: адрес 2, чрез адв. Г., срещу С. А. Р., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: адрес 1, за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от 6102 лв., представляваща разходи за извършен през 2020 г. необходим и неотложен ремонт на покрив на сграда, находяща се в с. адрес0, ведно със законната лихва от 09.02.2021 г. до изплащане на вземането.

Претендират се разноси.

Ищецът твърди, че за процесната сума била издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 7977/2021 г. по описа на СРС, 159 с-в, срещу която ответникът възразил в законоустановения срок, поради което се предявява настоящият установителен иск.

Посочва се в исковата молба, че всяка от страните притежава по един етаж от двуетажна жилищна сграда в с. адрес0, ведно с по ½ ид. части от общите части. Твърди се, че покривът на сградата се нуждаел от неотложен ремонт, поради което на 01.12.2020 г. ищцата сключила договор за ремонт на покриви с „Покриви К. БГ 86“ ЕООД със срок за изпълнение 10 дни и цена 10 500 лв. При сключването на договора заплатила в брой 5000 лв., а на 03.12.2020 г. – още 500 лв. След завършването на ремонта заплатила по банков път още 6700 лв.. За извършената работа дружеството изпълнител издало фактура от 09.12.2020 г., в която били описани извършените СМР, като всичко възлизало на стойност 12 204 лв. Твърди се в исковата молба, че цялата тази сума е заплатена от ищцовата страна. Предвид факта, че покривът е обща част, ищецът счита, че ответникът следва да поеме половината от разходите, а именно – сумата от 6 102 лв., съобразно притежаваната от него ½ ид. ч. от общите части.

В срока за отговора, ответника по делото е депозирал такъв, с който оспорва иска по основание и размер. Признава, че страните са собственици на сочените в исковата молба обекти. Твърди, че процесният покрив не се нуждаел от неотложен ремонт, а от много по-малко поправки на по-ниска стойност. Самата ответница също го ремонтирала през годините. Оспорва да са извършвани част от твърдените в исковата молба СМР. Счита, че цената на

извършената работа била завишена. Оспорва ищцата да е заплащала цялата сума от 12204 лв. Претендира разноски.

В съдебно заседание ищецът се представлява от адв. Г., която поддържа исковата молба и моли искът да бъде уважен.

Ответникът се представлява от адв. С., който поддържа отговора и моли искът да бъде отхвърлен.

По делото са събрани писмени и гласни доказателства, назначени и изслушани са съдебно-счетоводна и съдебно-техническа експертизи.

*От събраните по делото относими доказателства се установява следното:*

От приложеното към настоящето, ч.гр.д.№ 7977/2021 г. по описа на СРС е видно, че въз основа на заявление по реда на чл.410 ГПК, в полза на ищеца е била издадена заповед за изпълнение за сумата от **6102.00 лв.**, представляваща разходи за извършен през 2020г. необходим, неотложен ремонт на покрив на сградата, находяща се на адрес с. адрес0, ведно със законна лихва от 09.02.2021 г. до изплащане на вземането. С възражение от 10.03.2021 г. ответника е оспорил вземането с мотив, че не дължи.

От представените по делото Нотариален акт № 69/22.08.1995 г., Нотариален акт № 5/09.05.1996 г., Нотариален акт № 167/11.12.2003 г., Нотариален акт № 123/22.04.2016 г., се установява, че ищецът е собственик на втори, а ответникът – на първи етаж, от двуетажна жилищна сграда, находяща се в с. адрес0, като видно от представените копие от кадастрална карта на сграда с идентификатор №51250.5714.884.3, схема на обект с идентификатор №51250.5714.884.3.2, скица на ПИ с идентификатор №51250.5714.884, в процесната сграда са налице два самостоятелни обекта.

По делото е представен Констативен протокол, съставен от В. К., в присъствието на двама свидетели, съгласно който на 01.12.2020 г. е установено, че по-голямата част от покрива на процесната сграда е компрометиран, вследствие от което имало течове по някои от стените и таваните на втория етаж, като бил необходим спешен ремонт на конструкцията на покрива и неотложна смяна на керемидите. На същата дата ищцата сключила с „Покриви К. БГ.86“ ЕООД (с управител В. К.) договор за ремонт на покрива, като било уговорено възнаграждение в размер на 10 500,00 лв., а при необходимост от допълнителни разходи страните следвало да се договорят допълнително. За извършения ремонт ищцовата страна заплатила на изпълнителя сума в общ размер от 12 204,00 лв., видно от представените на л. 16-18 от делото разписки и издадена фактура от 09.12.2020 г. Съгласно представен протокол, на покрива на процесната сграда са извършени следните СМР: смяна на стари керемиди с нови; полагане на дишава мембрана; наковаване на летви и нареждане на нови керемиди; измазване на капаци; смяна на сачака под стрехите и на челните дъски; смяна на компрометиращи греди по стрехите; измазване на комини; обшивка с поцинкована ламарина; направа на бетонни шапки; поставяне на обшивки върху челните дъски; поставяне на нови улуци, водосточни тръби и казанчета. За извършените дейности изпълнителят издал и фактура от 09.12.2020 г. за сумата от 12 204,00 лв.

От заключението на изслушаната съдебно-счетоводна експертиза и допълнителна такава се установява, че изпълнителят е осчетоводил 104 лв. по-малко от получените от ищцата суми, като получените приходи не са декларирани и счетоводството е водено частично в съответствие с Търговския закон и Закона за счетоводството. По делото е представен Доклад от Национална агенция по приходите, като от същия се установява, че дружеството изпълнител не е било регистрирано по реда на ЗДДС и не е декларирало извършвани продажби.

От заключението на изслушаната съдебно-техническа експертиза и допълнителна такава се установява, че покривът на процесната сграда е с площ от 126 кв. м., като при оглед на 13.04.2022 г. вещото лице е установило, че са извършени следните СМР: демонтаж на всички стари керемиди, на част от дъсчена обшивка и част от греди от конструкцията; доставка и монтаж на част от дървените греди; доставка и монтаж на гредите по стрехите; доставка и монтаж на част от дъсчената обшивка; изцяло подменена пароизолационна мембрана и направена единична дървена скара за керемиди; изцяло сменени челни дъски и дъсчена обшивка (сачак); доставка и монтаж на всички улуци, водосточни тръби и казанчета; доставка и монтаж на всички керемиди и билни капаци; измазване на единия комин и обшивка с ламарина; извозване на строителни отпадъци. Според експертизата

стойността на извършения ремонт е в размер на 11 665,78 лв. с ДДС. Експертът изяснява, че са били налице множество течове от различни места на покрива, като същите са оставили следи по дървената конструкция, дъсчената обшивка и фасадата на сградата. Според експерта ремонтът е бил необходим и неотложен, за да бъдат спрени течовете. Пояснява, че е било възможно всички отпадъци да се съберат в един контейнер.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпита на свидетелите Красимира Трифонова, Кирил Ангелков и В. К..

Свидетелят Трифонова посочва, че често е посещавала процесния имот и виждала, че покривът тече от няколко места, поради което смята, че бил наложителен ремонт и заявява, че такъв бил извършен през м.12.2020 г. Сочи, че били свалени всички керемиди, били сменени улуките, а строителните отпадъци били изхвърляни в контейнер. Твърди, че преди ремонта се е качвала на тавана над втория етаж, където живеела братовчедка □ в обособена стая и била виждала как покривът тече от няколко места, като от липсващите керемиди можело да се види и небето. Заявява, че е имало случаи на паднали керемиди и мазилка и че е помагала на ищцата да изхвърля кофи и легени със събрана вода от покрива. Твърди, че на комина имало дупка, от която излизал дим, а впоследствие същият бил измазан и обшит.

Свидетелят Ангелков посочва, че е строител и поддържал частта от покрива, която е на ответницата, като при почистване на комина подменял и счупените керемиди. Сочи, че за последно се е качвал на покрива през 2019 г., като половината на ответницата била здрава и улуките били в добро състояние. Сочи, че преди 5 години били ремонтирани комините и улуките. Посочва, че след процесния ремонт е видял, че стрехите, циглите и улуките били сменени и на комините е направена шапка. Уточнява, че не е виждал покрива от вътрешната страна.

Свидетелят К. твърди, че е бил управител на дружеството, което е извършило ремонта на процесния покрив. Спомня си, че състоянието на последния е било лошо, като имало необходимост от смяна на керемидите, челните дъски и улуките, а комините се нуждаели от ремонт. Мушамата под керемидите била скъсана и изгнила, поради което била сменена изцяло, като били сменени и някои от дъските под тях. Пояснява, че заплатената сума е включвала цена на материалите, демонтаж и монтаж. Потвърждава, че процесната сума е била действително заплатена от ищцата.

**При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:**

Предявен е иск с правно основание чл.422 вр. чл.415, ал.1 ГПК, вр. чл. 30, ал. 3 ЗС.

За основателността на предявения иск ищецът следва да докаже, че с ответника са съсобственици в процесния имот при квоти по 1/2 ид.ч. за всеки, както и да установи вида и размера на извършените разходи. Ищецът следва да докаже и проведено заповедно производство по отношение на претендираните с настоящия иск вземания.

По делото се доказва, че ищецът е провел заповедно производство, като в негова полза е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, срещу ответника по ч. гр. д. № 7977/2021 г. и последният е възразил срещу същата в законоустановения срок.

Отношенията между етажните собственици във връзка с поддържането, възстановяването и подобряването на общите части на сградата, се уреждат от разпоредбата на чл. 41 ЗС, регламентираща задължението на всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание. По делото се установи наличието единствено на два самостоятелни обекта в сградата, единият от които собственост на ищеца, а другият – на ответника, поради което и съгласно чл. 3 ЗУЕС приложение следва да намери регулацията в ЗС. Когато в сграда има до три самостоятелни обекта, принадлежащи на повече от едно лице, уредбата на отношенията следва да се извърши по правилата за съсобствеността - чл. 30, ал. 3 ЗС, тъй като на практика не може да се образува мнозинство за начина на поддържане на общата сграда (В този смисъл: *Решение № 356 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о.*).

Съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС, всеки съсобственик е длъжен да участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с дела му. Това е законов източник на облигация, чрез който се проявява принципът за забрана на неоснователното обогатяване. Правопораждащият общ факт, който води до неоснователно размястване на благата в имуществото на съсобствениците, е извършването на разноски за общата вещ, над дела на

съсобственика. Платеното може да е за запазването или за ползването на общата вещ според предназначението ѝ (необходими разноски), за подобряването и увеличаването на стойността □ (полезни разноски) или без оглед запазването и промяната на предназначението □ (люксови разноски). Само тези плащания, които надхвърлят дела в съсобствеността, пораждат за извършилия ги съсобственик вземане по чл. 30, ал. 3 ЗС срещу останалите съсобственици според тяхното участие в съсобствеността.

В настоящия случай се претендират направените необходими разноски, а не направени подобрения, което изрично е заявено в исковата молба. Необходимите разноски са свързани с неотложни /аварийни/ ремонтни дейности за поддържането и/или възстановяването на общите части, предизвикани от непредвидено, неочаквано събитие /наводнение, пожар и др./ или се свързват с необходимостта от текущи или основни ремонтни дейности, наложени от износване и овехтяване на сградата, като чрез тях се цели привеждане на общите части в състояние, годно за тяхното предназначение. Полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения. Отговорът дали извършени от единия от собствениците ремонтни дейности съставляват необходими или полезни разходи, свързани с общите части на сградата, зависи от конкретното състояние на общата част и от причината, наложила нейния ремонт (*В този смисъл: Решение № 193 от 30.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 842/2016 г., III г. о.*).

По силата на чл. 38, ал. 1 ЗС покривът на процесната сграда има характер на обща част, поради което разходите за поддръжката му следва да се поемат от всички собственици, съобразно притежаваните идеални части. Съдът приема, че всичко описано в протокола за извършени СМР е било изпълнено на процесния покрив, като в тази насока е и заключението на съдебно-техническата експертиза, което съдът кредитира като обективно, безпристрастно, компетентно дадено и кореспондиращо с писмените и гласни доказателства по делото. Недоказани са възраженията на ответника, че не всички описани материали действително са били вложени, че протоколът за СМР е с невярно съдържание и че дъските под керемидите не са били подменени. Вещото лице е направило оглед на имота и заявява, че част от дъските под керемидите са били подменени, а именно – дъските, посочени на стр. 2 от допълнителното заключение, като съдът не намира основание да се съмнява в компетентността и специалните знания на експерта, поради което счита, че именно на него следва да се довери относно обстоятелствата кое е било действително подменено и имало ли е необходимост от цялостен спешен ремонт. Без значение е фактът какъв е произходът и качеството на използваните материали, след като същите са вложени в процесната вещ, като евентуални недостатъци биха породили нови правоотношения между страните и евентуално трети лица.

Съдът счита, че извършеният ремонт е имал характер на неотложен, като в тази насока са писмените доказателства по делото, заключението на съдебно-техническата експертиза и показанията на свидетелите Трифонова и К., от които се установи, че покривът е бил в лошо състояние и е течал на много места. Макар св. Трифонова да е близка на ищцата, същата е придобила преки впечатления, тъй като често е ходила в къщата, възприемала е покрива отвътре и е помагала при течове, поради което не са налице основания за дискредитиране на показанията □. В същата насока са и показанията на св. К., който е бил управител на фирмата изпълнител и е извършил първоначалния оглед на къщата. Вещото лице по съдебно-техническата експертиза също е възприело следите от течове и базирайки се на специалните си знания заявява, че се е налагало цялостен неотложен ремонт на покрива. Съдът не се доверява на показанията на свидетеля Ангелков в частта, в която заявява, че половината от покрива на ответницата е била здрава, тъй като по делото няма доказателства за професионализма на този свидетел, относно преценката му за състоянието на покрива, която изисква наличие на съответни специални знания. Също така самият той заявява, че е подменял частично керемиди, когато намери за необходимо, че не е виждал покрива отвътре и че преди 5 години са ремонтирани единствено комините и улуките – т.е., не свидетелства за цялостен ремонт и не е възприемал следите от течове. Предвид изложеното, съдът не споделя възражението на ответника, че констативният протокол е с невярно съдържание, тъй като не са ангажирани и доказателства, оборващи същото. Не може да се приеме и тезата на ответната страна, че извършеният ремонт не е бил необходим и че е можело да се подменят само някои части от покрива. По делото се установи, че покривът е течал от няколко места, бил е в лошо състояние и от него са падали мазилка и керемиди, поради което следва да се приеме, че основателно му е извършен цялостен ремонт, с оглед избягването на нови течове и възникването на опасности. Извършеният ремонт има характер именно на необходим такъв, а не на подобрение, целящо

да увеличи стойността на вещта, като не се доказва да са вложени по-различни, скъпи и нестандартни материали от обичайните за възстановяването на една покривна конструкция. Всички извършени СМР имат пряко и непосредствено отношение към запазването на вещта и привеждането ѝ в трайно годно състояние. Не може да се приеме възражението на ответника, че голяма част от ремонтните действия са били излишни и ненужни и е следвало да се извършат само такива ремонтни дейности, които са пряко и непосредствено свързани с течовете – подмяна и пренареждане на отделни керемиди, подмяна на отделни дъски по сачака и др. Ремонтните работи по необходимост предполагат и извършване на нови СМР, именно в посока за повишаване качествата на вещта, във връзка с нейното запазване, без това непременно да е свързано с подобрения, които да увеличават нейната стойност. По делото са налице данни, че покривът не е ремонтиран основно от дълги години, поради което следва да се приеме, че цялостният му ремонт е бил наложителен, с оглед безопасността и качеството на ремонтните дейности, дори отделни детайли да не са били все още увредени. Съдът намира, че всеки един от вложените материали пряко и непосредствено обслужва покрива и представлява необходим елемент от цялостната покривна конструкция, във връзка с гарантиране ефективността и защитата на сградата, поради което не може да се приеме, че са налице подобрения и ненужно извършвани действия.

По делото несъмнено се доказва, че ремонтът на покрива на процесната сграда е извършен по възлагане на ищцата, за което същата е заплатила сума в размер на 12 204 лв., като възраженията на ответника, че представените разписки са с невярно съдържание, е неоснователно и недоказано. Без значение са обстоятелствата какво е финансовото състояние на ищцата, нарушавала ли е данъчно-осигурителното законодателство, дали дружеството изпълнител е водило счетоводството си редовно, дали е декларирало приходите си и дали е включило сделката в дневниците си за продажби - от значение е фактът, че цената за извършения ремонт е платена изцяло от единия собственик в сградата - ищцата. Следователно, половината от стойността на извършените СМР следва да се поеме от ответницата, която не доказва плащане, като същевременно трябва да се съблюдават принципите на справедливостта и на забраната за неоснователно обогатяване. С оглед това, съдът счита, че стойността на извършения ремонт следва да се определи съобразно заключението на съдебно-техническата експертиза, в което са отчетени фактически вложените материали и са използвани средни пазарни цени към датата на ремонта, в която насока са твърденията на вещното лице, дадени под страх от наказателна отговорност. В тази връзка следва да се посочи, че е налице неяснота по отношение на извършените от ищцата разходи, тъй като в договора за СМР е уговорена цена в размер на 10 500 лв., а впоследствие е заплатена сума в общ размер от 12 204 лв., без да са налице доказателства за допълнителни договорки с изпълнителя и за действителната стойност на материалите, като причината за оскъпяването остава неясна. Съгласно заключението на съдебно-техническата експертиза стойността на установените СМР е в размер на 9721,49 лв., като съдът приема, че от тази сума не следва да се изключват разходите за извозване на строителен отпадък, тъй като от показанията на св. Трифонова се установи, че при процесния ремонт е имало контейнер за отпадъци – т.е., била е извършвана дейност по събирането и извозването им. Същевременно и в светлината на горепосочените принципи, настоящият съдебен състав счита, че към стойността на извършения ремонт не следва да бъде начисляван ДДС, доколкото от доказателствата по делото се установи, че и самата ищца не е била натоварена от изпълнителя с плащането на такъв данък. В тази насока е представената фактура и Доклада на Националната агенция по приходите, в който се сочи, че „Покриви К. БГ 86“ ЕООД не е регистрирано по реда на ЗДДС и не е декларирало извършвани продажби. Предвид гореизложеното съдът приема, че стойността на извършения ремонт е в размер на 9721,49 лв., като ответницата следва да възстанови на ищцата половината от тази сума, а именно сумата от 4860,75 лв., до който размер предявеният иск е основателен. До пълния предявен размер от 6102 лв. искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

По разноските:

Предвид изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, право на разноски имат и двете страни. В съответствие с възприетото в т.12 на ТР 4/2014 г. на ОСГТКВКС, следва съдът в настоящето производство да се произнесе и по разноските, направени в предхождащото го заповедно такова, като разпреди отговорността за тях съобразно изхода по делото. Съразмерно уважената част от иска, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищца разноски в общ размер от 1142,36 лв. – държавна такса, депозит за съдебна експертиза и адвокатско възнаграждение. Съразмерно отхвърлената част от иска, ищецът

следва да бъде осъден да заплати на ответника разноси в общ размер от 367,17 лв. - държавна такса, депозити за съдебни експертизи и свидетел и адвокатско възнаграждение.

Водим от горното, Софийски районен съд,

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на **С. А. Р.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 1, **че дължи на Р. Е. Х.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 2, **сумата от 4860,75 лв.** (четири хиляди осемдесет и шестдесет лева и 75 стотинки), представляваща разходи за извършен през 2020 г. необходим и неотложен ремонт на покрив на сграда, находяща се в с. адрес0, ведно със законна лихва върху главницата от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение – 09.02.2021 г. до окончателното плащане на дължимото, за която сума е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 12.02.2021г. по ч.гр.д. №7977/2021 г. на СРС, 159 състав, **като ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер до пълния предявен размер от 6102 лв.

**ОСЪЖДА С. А. Р.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 1, **да заплати на Р. Е. Х.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 2, **сумата от 1142,36 лв.** (хиляда сто четиредесет и два лева и 36 стотинки), представляваща направени от ищеца разноси по настоящото дело и по ч.гр.д.№ 7977/2021 г. по описа на СРС, съобразно изхода по делата.

**ОСЪЖДА Р. Е. Х.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 2, **да заплати на С. А. Р.**, ЕГН **\*\*\*\*\***, адрес: адрес 1, **сумата от 367,17 лв.** (триста шестдесет и седем лева и 17 стотинки), представляваща направени от ответника разноси по настоящото дело и по ч.гр.д.№ 7977/2021 г. по описа на СРС, съобразно изхода по делата.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

След влизане на решението в сила, да се изготви заверен препис от същото, който да се докладва с частно гражданско дело №7977/2021 г. по описа на СРС.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_